



**COMUNE DI BOTTANUCO**  
PROVINCIA DI BERGAMO

# **REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

Art. 28 Legge Regionale n. 12/2005

Adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione

n. 43 del 30 novembre 2009

Approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione

n. 03 del 04 febbraio 2010

## **SOMMARIO**

### **Oggetto, finalità e procedure di approvazione del Regolamento Edilizio**

- Oggetto
- Finalità
- Competenze e responsabilità

### **Titolo 1 - Norme procedurali**

#### **Capo I - L'iniziativa**

- Art. 1 Soggetti
- Art. 2 Autorizzazione paesaggistica
- Art. 3 Piani attuativi
- Art. 4 Certificati di agibilità
- Art. 5 Documentazione da allegare alle istanze
- Art. 6 Modalità di rappresentazione grafica del contesto
- Art. 7 Definizione degli interventi
- Art. 8 Modalità di presentazione delle istanze
- Art. 8 bis Istanze /pratiche attinenti l'edilizia produttiva
- Art. 9 Autocertificazione

#### **Capo II - Le fasi del procedimento amministrativo**

- Art. 10 Istruttoria e provvedimento finale delle istanze di permesso di costruire
- Art. 11 Istruttoria e provvedimento finale delle istanze paesaggistiche
- Art. 12 Istruttoria della denuncia di inizio attività (D.I.A.)
- Art. 13 Istruttoria e provvedimento dei piani attuativi di iniziativa privata
- Art. 14 Istruttoria e provvedimento delle richieste di certificati di agibilità
- Art. 15 Voltura del permesso di costruire
- Art. 16 Varianti essenziali

#### **Capo III - Semplificazione dei procedimenti amministrativi**

- Art. 17 Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune
- Art. 18 Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse
- Art. 19 Sportello Unico per l'edilizia
- Art. 20 Pareri preventivi

#### **Capo IV- L'accesso ai documenti**

- Art. 21 Norme applicabili e modalità di accesso ai documenti

#### **Capo V- Vigilanza e sanzioni**

- Art. 22 Sanzioni edilizie
- Art. 23 Sanzioni paesaggistiche
- Art. 24 Sanzioni per violazioni al regolamento
- Art. 25 Avvio, istruttoria e provvedimento finale del procedimento sanzionatorio
- Art. 26 Fase integrativa dell'efficacia

## **Titolo II - La Commissione Edilizia**

### **Capo I- Composizione e competenze**

- Art. 27 Composizione
- Art. 28 Casi di decadenza commissari
- Art. 29 Competenze
- Art. 30 Convocazione
- Art. 31 Quorum struttale e funzionale
- Art. 32 Segretario
- Art. 33 Tempi per l'espressione del parere
- Art. 34 Durata commissione e sostituzione commissari

## **Titolo III -La Commissione per il Paesaggio**

### **Capo I- Composizione e competenze**

- Art. 35 Composizione
- Art. 36 Competenze
- Art. 37 Convocazione
- Art. 38 Quorum struttale e funzionale
- Art. 39 Segretario
- Art. 40 Tempi per l'espressione del parere
- Art. 41 Durata commissione e sostituzione commissari

## **Titolo IV – Disposizioni sull'attività edilizia**

### **Capo I – Qualità dell'abitato**

#### **A) Requisiti generali**

- Art. 42 Ambiente urbano
- Art. 43 Allacciamento degli edifici ai servizi a rete
- Art. 44 Qualità degli interventi progettati
- Art. 45 Indicatori ed altri apparecchi

#### **B) Spazi pubblici o ad uso pubblico**

- Art. 46 Disciplina del verde su aree pubbliche
- Art. 47 Decoro degli spazi pubblici o di uso pubblico
- Art. 48 Insegne e mezzi pubblicitari
- Art. 49 Passaggi pedonali
- Art. 50 Piste ciclabili
- Art. 51 Spazi porticati e gallerie
- Art. 52 Occupazione degli spazi pubblici
- Art. 53 Disciplina d'uso del sottosuolo
- Art. 54 Reti di servizi pubblici
- Art. 55 Volumi tecnici ed impiantistici
- Art. 56 Intercapedini e griglie di aerazione
- Art. 57 Strade private

### **C) Spazi privati**

- Art. 58 Accessi e passi carrabili
- Art. 59 Parcheggi pertinenziali
- Art. 60 Allacciamenti alle reti fognarie
- Art. 61 Allacciamento alle reti impiantistiche
- Art. 62 Recinzioni
- Art. 63 Muri di sostegno
- Art. 64 Spazi inedificati, edifici in disuso
- Art. 65 Numeri civici degli edifici
- Art. 66 Targhe energetiche
- Art. 67 Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni
- Art. 68 Strutture temporanee e mobili

### **Capo II – Opere minori**

- Art. 69 Comunicazione per opere minori
- Art. 70 Pensiline e tettoie
- Art. 71 Pergolati
- Art. 72 Gazebi e prefabbricati
- Art. 73 Tende da sole
- Art. 74 Vettrine, vetrinette e bacheche
- Art. 75 Insegne e targhe
- Art. 76 Tinteggiature esterne
- Art. 77 Decorazioni e pitture murali
- Art. 78 Applicazione di inferiate, infissi e serramenti
- Art. 79 Piccoli manufatti da giardino, cassette in legno, ricoveri, barbecue e voliere
- Art. 80 Piscine smontabili
- Art. 81 Antenne televisive paraboliche, impianti di condizionamento e canne fumarie
- Art. 82 Pannelli solari e fotovoltaici

### **Capo III – Altri interventi soggetti ad autorizzazione**

- Art. 83 Abbattimento di alberature ad alto e medio fusto e governo del verde
- Art. 84 Operazioni di governo a ceduo degli alberi, dei filari e delle siepi

## **Titolo V - Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano**

### **Capo I – Disposizioni generali**

- Art. 85 Decoro dei fabbricati
- Art. 86 Superficie scoperta e drenante
- Art. 87 Altezza degli edifici
- Art. 88 Misurazione delle distanze tra fabbricati
- Art. 89 Prospetti su spazi pubblici ed a confine
- Art. 90 Allineamenti
- Art. 91 Spazi conseguenti ad arretramenti

### **Capo II – Conformazione e dotazione degli edifici**

- Art. 92 Rinvio alle prescrizioni del Regolamento Locale di Igiene
- Art. 93 Requisiti spaziali
- Art. 94 Superficie minima utile alloggi
- Art. 95 Altezza minima dei singoli ambienti

- Art. 96 Cucine, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici
- Art. 97 Soppalchi
- Art. 98 Sottotetti
- Art. 99 Spazi seminterrati e sotteranei
- Art. 100 Scale
- Art. 101 Ascensori
- Art. 102 Parapetti
- Art. 103 Requisiti funzionali

### **Capo III – Norme igieniche**

#### **A) Vivibilità degli edifici**

- Art. 104 Qualità dell'aria in spazi confinati
- Art. 105 Riscontro d'aria
- Art. 106 Aerazione naturale
- Art. 107 Aerazione artificiale
- Art. 108 Apertura di serramenti
- Art. 109 Ambienti di servizio
- Art. 110 Ambienti con impianti di combustione
- Art. 111 Aerazione dei servizi igienici
- Art. 112 Dotazione minima di canne
- Art. 113 Aerazione tramite corti, patii, cavedi
- Art. 114 Corti o cortili
- Art. 115 Patii
- Art. 116 Cavedi
- Art. 117 Cavedi tecnici o passi d'uomo
- Art. 118 Illuminazione
- Art. 119 Requisiti di illuminazione naturale e diretta
- Art. 120 Requisiti igrotermici
- Art. 121 Requisiti acustici

#### **B) Scarichi e rifiuti**

- Art. 122 Incanalamento acque meteoriche ed evacuazione reflui gassosi
- Art. 123 Convogliamento e raccolta rifiuti domestici
- Art. 124 Depositi e raccoglitori di rifiuti

#### **C) Sicurezza**

- Art. 125 Dispositivi per la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto
- Art. 126 Attuazione del Piano Regionale Amianto Lombardia - PRAL

### **CAPO IV – Prevenzione e protezione dall'inquinamento da radon**

- Art. 127 Rinvio alle prescrizioni delle Linee Guida ASL

### **CAPO V – Efficienza energetica degli edifici**

- Art. 128 Dispositivi per il risparmio energetico

## **Titolo VI – Esecuzione degli interventi e vigilanza**

### **CAPO I - Realizzazione degli interventi**

Art. 129 Vigilanza e responsabilità

Art. 130 Inizio lavori

Art. 131 Richiesta e consegna punti fissi

Art. 132 Sicurezza e disciplina generale del cantiere di costruzione

Art. 133 Recinzioni e manufatti provvisori

Art. 134 Salubrità dei terreni edificabili

Art. 135 Operazioni di scavo

Art. 136 Misure cautelative per rinvenimento reperti archeologici, storici ed artistici

Art. 137 Funzioni di vigilanza

Art. 138 Permesso di costruire in sanatoria

Art. 139 Cambi di destinazione d'uso

Art. 140 Ultimazione dei lavori

Art. 141 Interventi non ultimati

Art. 142 Verifica e conformità dell'opera eseguita

Art. 143 Tolleranza di cantiere

## **Titolo VII - Norme finali e transitorie**

### **Capo I - Durata del Regolamento Edilizio**

Art. 144 Modifiche al regolamento edilizio

Art. 145 Deroghe

### **Capo II - Rapporto tra il Regolamento Edilizio e gli atti del P.G.T.**

Art. 146 Regolamento edilizio e P.G.T.

Art. 147 Aggiornamento e relazione con altre disposizioni normative

## **Allegati**

Allegato "A" Dispositivi per il risparmio energetico

Allegato "B" Prevenzione incidenti domestici – scheda di sintesi

## **PRINCIPI ED EFFICACIA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

### **Oggetto**

In forza della propria autonomia normativa e sulla base della legislazione nazionale e regionale, il presente Regolamento Edilizio disciplina sull'intero territorio comunale:

- le attività che comportano trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, sul suolo e nel sottosuolo;
- le caratteristiche degli edifici e delle loro pertinenze e le relative destinazioni d'uso;
- le procedure e le responsabilità amministrative di avvio, verifica e controllo dei processi d'intervento, intesi come la successione di operazioni tra loro correlate, sia dal punto di vista organizzativo che temporale e finalizzate alla realizzazione e/o modifica degli interventi edilizi.

### **Finalità**

Il Regolamento Edilizio si pone l'obiettivo di:

- definire gli aspetti procedurali finalizzati alla semplificazione e alla trasparenza degli atti amministrativi;
- concorrere a garantire al prodotto edilizio i requisiti di sicurezza, funzionalità, fruibilità e benessere;
- assicurare la realizzazione di un'elevata e diffusa qualità dell'ambiente urbano, attraverso il miglioramento delle
- condizioni insediative, nel rispetto degli elementi storici, ambientali e culturali degli edifici e dei contesti.

### **Competenze e responsabilità**

Nell'esercizio delle sue attribuzioni urbanistiche, edilizie ed ambientali il Comune ritiene essenziale il contributo ed assicura la collaborazione degli operatori pubblici e privati, nelle reciproche e diverse competenze, anche al fine di richiedere agli stessi la piena assunzione delle proprie responsabilità.

## **TITOLO I - NORME PROCEDURALI**

### **CAPO I - L'iniziativa**

#### **Art. 1 Soggetti**

1. Sono legittimati a presentare domanda di provvedimento abilitativo (Permesso di Costruire), nonché a presentare la denuncia di inizio attività (D.I.A.), i seguenti soggetti:
  - a. il proprietario; nel caso di comproprietà per quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari;
  - b. l'amministratore del condominio per quanto concerne i beni comuni;
  - c. il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale quando l'intervento avviene su parti comuni;
  - d. il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
  - e. il rappresentante legale della proprietà;
  - f. il titolare di diritto di superficie;
  - g. l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 c.c.;
  - h. il titolare di diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
  - i. il conduttore o l'affittuario nel caso in cui in base al contratto abbia facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
  - j. colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento di qualunque natura che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
  - k. colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili e demaniali;
  - l. tutti gli altri soggetti che, in base al capo I, sez. I, dei criteri ed indirizzi regionali approvati con delibera della Giunta Regionale 25 settembre 1998 n° 6/38573 ed in base alla vigente disciplina di legge si configurano come soggetti legittimati alla richiesta ed all'ottenimento dei titoli abilitativi suddetti.
2. I soggetti legittimati a presentare istanze per il provvedimento abilitativo, oppure a presentare denuncia di inizio attività sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzatori nei procedimenti o subprocedimenti ad essi relativi, fatto comunque salvo quanto previsto al successivo art. 2.

#### **Art. 2 Autorizzazione paesaggistica**

1. Sono legittimati a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica, secondo quanto prevedono il D.Lgs. n. 42/2004 ed il Titolo V° della L.R. n.12/2005, il proprietario, il possessore o il detentore del bene che s'intende trasformare.
2. In conformità a quanto disposto dalla normativa vigente, il rilascio dell'autorizzazione di cui al presente articolo è in ogni caso preliminare all'istruttoria edilizia della pratica.

#### **Art. 3 Piani attuativi**

1. Sono legittimati a presentare proposta di piani attuativi di iniziativa privata, i titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie di tutte le aree comprese nel piano.
2. La proposta di piano attuativo di cui al comma precedente può essere presentata dagli usufruttuari previo assenso dei proprietari.



3. La proposta di piano attuativo può essere presentata, ai sensi del comma 4 dell'art. 12 della L.R. n. 12/2005, dai proprietari degli immobili e delle aree compresi nelle zone di recupero, rappresentanti almeno la maggioranza assoluta del valore degli immobili interessati in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano.
4. Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
5. Ai piani attuativi deve essere allegata la convenzione di cui all'art. 46 della L.R. n. 12/2005.

#### **Art. 4 Certificati di agibilità**

1. Sono legittimati a chiedere il rilascio dei certificati di agibilità tutti i soggetti intestatari di provvedimenti abilitativi di cui ai precedenti articoli o comunque legittimati alla realizzazione di opere per le quali sia richiesta tale certificazione di conformità alla normativa edilizia e igienico-sanitaria. Le procedure e modalità per la domanda ed il rilascio del certificato di agibilità sono quelle di cui al Titolo III del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

#### **Art. 5 Documentazione da allegare alle istanze**

1. La documentazione da allegare alle istanze di provvedimenti abilitativi e relative varianti, denuncia di inizio attività, autorizzazioni paesaggistiche, è costituita essenzialmente dai seguenti elementi (fatte salve le ulteriori eventuali indicazioni specifiche per i vari ambiti normativi contenute nelle N.T.A. del Piano delle Regole):
  - a. planimetria catastale con individuazione delle aree e degli immobili interessati dall'intervento;
  - b. estratto di areofotografico in scala di 1:2.000 o 1:5.000 esteso all'intorno urbano con individuazione delle aree e degli immobili interessati dall'intervento;
  - c. rilievo quotato degli edifici esistenti e delle relative aree di pertinenza ovvero delle aree, esteso ad un intorno sufficientemente ampio per poterne valutare i rapporti con le aree circostanti, in scala non inferiore a 1:200, con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative a tutti i piani e le sezioni più significative in caso di interventi su edifici esistenti, nonché delle distanze fra edifici, dai confini e dalle sedi stradali.
  - d. progetto quotato in scala 1:100 comprendente conteggi planovolumetrici, piante, prospetti e sezioni di ogni piano della costruzione interessato dall'intervento con l'indicazione dei materiali e dei colori, della destinazione e delle dimensioni di ogni singolo locale o vano, nonché delle dimensioni delle aperture interne ed esterne e dei relativi rapporti aeroilluminanti;
  - e. estratto dello strumento urbanistico vigente e/o adottato;
  - f. tavole di confronto fra lo stato di fatto e lo stato di progetto in scala 1:100 (piante, prospetti, sezioni) con le modifiche evidenziate con i colori convenzionali (giallo per demolizioni e rosso per nuove costruzioni);
  - g. eventuali nulla osta preliminari al progetto ovvero all'inizio dei lavori conformemente a quanto prescritto dalla normativa vigente
2. La documentazione necessaria a corredo delle istanze di piani attuativi di iniziativa privata deve essere costituita dagli elaborati indicati nella Deliberazione di Giunta regionale del 25 luglio 1997 n° 6/30267.
3. Le istanze di certificati di abitabilità e/o agibilità dovranno essere corredate dalla documentazione prevista dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.
4. La documentazione a corredo delle istanze di cui ai commi precedenti e la relativa modulistica potranno essere meglio specificati, relativamente a ciascuna tipologia d'intervento, con determinazione dirigenziale.

## **Art. 6 Modalità di rappresentazione grafica e del contesto ambientale**

1. Gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione. Tali modalità vanno rispettate sia nella rappresentazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.) sia nella descrizione dei materiali impiegati.
2. Tutte le rappresentazioni grafiche devono rispondere ai criteri di unificazione riconosciuti e codificati, in particolare:
  - a. le quote devono essere chiaramente leggibili e sufficienti per la verifica di tutti gli indici e i parametri, il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto;
  - b. qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si deve far riferimento alla quota numerica.
3. La predisposizione di specifici elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta è necessaria al fine di garantire la corretta valutazione dell'inserimento del manufatto nel contesto circostante.
4. Tutti gli elaborati devono riportare l'indicazione del tipo d'intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo e del progettista (con relativo timbro professionale).
5. Le progettazioni dovranno eseguirsi secondo le indicazioni ed i criteri contenuti nelle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvate con delibera della Giunta Regionale della Lombardia 8 novembre 2002 n. VII/11045 ai sensi dell'art. 30 delle Norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

## **Art. 7 Definizione degli interventi**

1. In sede di redazione dei progetti, i dubbi relativi alla qualificazione degli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente ed alle nuove costruzioni, debbono essere risolti in applicazione delle più dettagliate nozioni di cui ai punti 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 2.1, 2.2, 2.3, 3 e 4 del fascicolo II, allegato A, dei "Criteri ed indirizzi generali per la redazione dei Regolamenti Edilizi", approvati con delibera della Giunta Regionale della Lombardia del 25 settembre 1998, n. VI/38573, nonché in applicazione dell'art. 27 della L.R. n.12/2005. Le disposizioni sopra richiamate debbono, nella loro interezza, intendersi recepite dal presente Regolamento Edilizio.

## **Art. 8 Modalità di presentazione delle istanze**

1. Le istanze di cui al presente Titolo vanno presentate all'ufficio Protocollo Generale del Comune; esse possono essere spedite anche a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento o inoltrate per via telematica qualora il Comune abbia avviato tale procedura con specifica decisione amministrativa.
2. Le istanze stesse devono essere redatte utilizzando la modulistica predisposta dai competenti servizi comunali e debbono risultare corredate della documentazione prescritta dal precedente articolo 5.

## **Art. 8 bis Istanze /pratiche attinenti l'edilizia produttiva**

1. In conformità alle indicazioni di cui al comma 6, art. 4 del DPR 160/10 sono trasferite al SUAP le competenze in materia di edilizia produttiva. In considerazione delle procedure di informatizzazione attivate dal SUAP le relative pratiche dovranno essere presentate al SUAP con le seguenti modalità:

*Dal 30 giugno e sino al 31 dicembre 2012 le istanze dovranno essere depositate esclusivamente al SUAP:*

- in formato cartaceo (in 2 copie) allegando alla medesima istanza un supporto digitale contenente tutti gli elaborati, allegati, ecc... in formato pdf ed opportunamente firmati con firma digitale;
- in alternativa in formato esclusivamente digitale all'indirizzo PEC del SUAP con i relativi elaborati ed istanze sottoscritti con firma digitale.

*Dal 1 gennaio 2013 le istanze dovranno essere depositate esclusivamente al SUAP*

- in formato digitale all'indirizzo PEC del SUAP con i relativi elaborati ed istanze sottoscritti con firma digitale in corso di validità. Il mancato rispetto delle indicazioni di cui sopra costituisce presupposto sufficiente per procedere con l'emanazione da parte del Responsabile del SUAP del provvedimento di diniego.

*(articolo introdotto dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 19 luglio 2012)*

## **Art. 9 Autocertificazione**

1. Al fine di favorire lo snellimento delle procedure amministrative di cui al presente regolamento ed in ottemperanza alle disposizioni di cui ai D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e 7 aprile 2003 n. 137, tutte le situazioni giuridiche relative alla materia oggetto del presente regolamento risultanti da atti pubblici, potranno essere autocertificate mediante l'attestazione delle stesse in una dichiarazione redatta e sottoscritta dall'interessato che contenga il richiamo esplicito alle norme sopra richiamate e l'indicazione espressa degli estremi dell'atto pubblico che sostituisce.

## **CAPO II - Le fasi del procedimento amministrativo**

### **Art. 10 Istruttoria e provvedimento delle istanze di permesso di costruire**

1. Fatto salvo quanto previsto al successivo art. 19, le istanze di permesso di costruire sono inoltrate al competente Servizio comunale e sono redatte in duplice copia utilizzando la modulistica predisposta dal Comune e secondo quanto previsto dagli artt. 5 e 6 del presente Regolamento Edilizio.
2. Il competente Servizio comunale comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge n. 241/1990 e successive modificazioni.
3. Il responsabile del procedimento entro 60 giorni dalla presentazione dell'istanza cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modifiche ed integrazioni e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.
4. Il termine di cui al comma precedente può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali conformemente a quanto previsto dall'art. 5 del presente Regolamento Edilizio e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

5. Il responsabile del procedimento, conclusa la fase istruttoria della pratica, sottopone la stessa all'esame della Commissione edilizia per l'espressione del parere di competenza, secondo le procedure indicate del presente Regolamento Edilizio.
6. Ottenuto il parere della Commissione edilizia il responsabile del procedimento predisponde una proposta motivata diretta al responsabile del Servizio Edilizia Privata per l'emanazione del provvedimento conclusivo.
7. Con detta proposta verranno indicate, sulla base del parere del suddetto organo tecnico consultivo, le modifiche dei progetti dei vari interventi che risulteranno necessarie per soddisfare esigenze di tutela dei valori ambientali delle varie zone, di coordinamento con le costruzioni preesistenti (in particolare nei casi di interventi di nuova edificazione o sostituzione o ristrutturazione edilizia interessanti cortine edilizie) e di corretta integrazione dei nuovi edifici o di quelli esistenti ed oggetto di recupero nei contesti urbani e territoriali in cui debbono essere realizzati. Modifiche potranno essere altresì prospettate per ragioni di ornato.
8. Qualora la Commissione edilizia non si esprima nel termine di cui al precedente comma 3, il responsabile del procedimento prescinde dalla necessità del parere della Commissione stessa e predisponde una relazione scritta diretta al Responsabile del Servizio Edilizia Privata indicando i motivi per cui il termine non è stato rispettato.
9. Una copia della richiesta viene trasmessa con la documentazione allegata alla competente A.S.L., nonché ad altri eventuali Enti, per il prescritto parere di competenza se non autocertificato ai sensi dell'art. 38 della L.R. 12/05 e s.m.i.
10. Su proposta motivata del responsabile del procedimento il Responsabile del Servizio Edilizia Privata assume sulla domanda di permesso di costruire la determinazione conclusiva avente ad oggetto, a seconda dei casi, il rilascio del provvedimento oppure il motivato diniego.
11. Nei casi previsti dal comma 7 il Responsabile del Servizio potrà richiedere modifiche del progetto ai fini ivi indicati.
12. Dell'avvenuta emanazione del permesso di costruire è dato immediato avviso agli interessati nonché notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio.
13. Il rilascio dei permessi di costruire, qualora onerosi ai sensi di legge, è subordinato al versamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate al Titolo II, Capo II, artt. 16,17,18,19 del D.P.R. n. 380/2001 e dagli artt. 43, 44, 45 della L.R. n. 12/2005. Nei casi consentiti dal vigente ordinamento legislativo nazionale e regionale, il versamento del suddetto contributo potrà essere rateizzato previa prestazione delle necessarie garanzie.
14. Il permesso di costruire contiene tutti gli elementi essenziali del provvedimento, ivi comprese la qualificazione dell'intervento e la motivazione. Vengono altresì indicati i termini di inizio ed ultimazione dei lavori. Il termine per l'inizio dei lavori non potrà essere superiore ad un anno dal rilascio del permesso di costruire; il termine per il completamento dei lavori non potrà superare i tre anni dall'inizio dei medesimi. Entrambi i termini potranno essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. La richiesta di proroga dovrà comunque essere presentata anteriormente alla scadenza dei termini.
15. Gli atti di diniego dei titoli abilitativi devono risultare adeguatamente motivati; in particolare dovranno essere indicate le norme di legge, di regolamento e/o le previsioni di piano urbanistico ostative al rilascio.
16. Per tutto quanto non compreso nel presente articolo sono fatte salve tutte le disposizioni dettate dalla L.R. n. 12/2005.

## **Art. 11 Istruttoria e provvedimento delle autorizzazioni paesaggistiche**

1. Nei casi previsti dal D.lgs. n. 42/2004, in osservanza ai dettami degli artt. da 74 a 86 della L.R. n. 12/2005 ( Parte II°, Titolo V°) ed in base ai contenuti ed indicazioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale, le istanze di autorizzazione paesaggistica di competenza comunale vanno presentate in triplice copia al relativo servizio comunale.
2. Alle istanze dovrà essere allegata la relazione paesistica prevista dalle Linee Guida per l'esame paesistico dei progetti approvate con D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045 ai sensi dell'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, redatta a cura del richiedente. L'esame paesistico ed il giudizio di impatto paesistico svolti dai competenti organi comunali dovranno seguire i criteri e le indicazioni delle citate Linee Guida regionali.
3. Il responsabile del procedimento entro 60 giorni dalla presentazione dell'istanza cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni e integrazioni e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico – giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.
4. Il termine di cui al comma precedente può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.
5. Il responsabile del procedimento, conclusa la fase istruttoria della pratica, sottopone la stessa all'esame della Commissione per il Paesaggio di cui all'art. 81 della L.R. n. 12/2005 mettendo contestualmente a disposizione di questi ultimi tutta la documentazione necessaria, nonché una relazione scritta, al fine di effettuare in tempo utile la valutazione di compatibilità paesistico-ambientale. La Commissione per il Paesaggio può convocare il progettista che ha presentato l'istanza al fine di dare indicazioni per il corretto inserimento nel contesto paesistico tutelato dal vincolo.
6. Acquisito il parere della Commissione per il Paesaggio il responsabile del procedimento predispose una relazione motivata diretta al Responsabile del Servizio Edilizia privata per l'emanazione del provvedimento finale di autorizzazione paesaggistica (o di diniego della stessa).
7. Con detta proposta verranno indicate, sulla base del parere dei suddetti organi tecnici consultivi, le modifiche dei progetti dei vari interventi che risulteranno necessarie per soddisfare esigenze di tutela dei valori ambientali delle varie zone, di coordinamento con le costruzioni preesistenti (in particolare nei casi di interventi di nuova edificazione o sostituzione o ristrutturazione edilizia interessanti cortine edilizie) e di corretta integrazione dei nuovi edifici o di quelli esistenti ed oggetto di recupero nei contesti urbani e territoriali in cui debbono essere realizzati. Modifiche potranno essere altresì prospettate per ragioni di ornato.
8. L'autorizzazione paesaggistica vale per un periodo di cinque anni decorrenti dalla data di rilascio della stessa.
9. Il provvedimento di autorizzazione paesaggistica, ovvero di diniego della stessa, viene comunicato direttamente ai soggetti che hanno proposto l'istanza e pubblicato per non meno di 15 giorni consecutivi all'albo del Comune.

## **Art. 12 Istruttoria della denuncia di inizio attività ( D.I.A.)**

1. La denuncia d'inizio attività (D.I.A.) è inoltrata almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori al competente servizio comunale in duplice copia utilizzando la modulistica

- predisposta dal Comune e secondo quanto disposto agli articoli 5 e 6 del presente Regolamento Edilizio.
2. La procedura della D.I.A. è esperibile in tutti i casi contemplati al Titolo II, Capo III, art. 22 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, nonché nei casi previsti dall'art. 33 e dall'art. 41 della L.R. n. 12/2005. Non sono assentibili previa Denuncia di Inizio Attività ma solo previo Permesso di Costruire le opere nelle aree destinate all'agricoltura, disciplinate dagli artt. 59 e 60 della L.R. n. 12/2005.
  3. L'istruttoria delle istanze di denuncia di inizio attività, non essendo previsto alcun provvedimento finale è rivolta alla verifica della conformità delle opere denunciate alle leggi, agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti vigenti.
  4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo di tutela, la relativa autorizzazione dovrà essere allegata alla denuncia di inizio attività. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre in ogni caso dal rilascio del relativo atto di assenso correlato al vincolo. In caso di esito non favorevole la denuncia è priva di effetti.
  5. In caso d'incompletezza documentale o progettuale dell'istanza, ne verrà richiesta l'integrazione conformemente a quanto previsto dall'art. 5 del presente Regolamento Edilizio entro trenta giorni dalla data di presentazione ed i termini per dare corso ai lavori decorreranno nuovamente per intero dalla data di deposito delle integrazioni richieste.
  6. Il Responsabile del Servizio Edilizia Privata, qualora sia riscontrata la non rispondenza alle leggi, agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti vigenti, notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare gli interventi denunciati e, nel caso di false attestazioni da parte del progettista, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'Ordine di appartenenza.
  7. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'Impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia di tre anni. La realizzazione della parte non ultimata è subordinata a nuova denuncia.
  8. Ultimato l'intervento, il progettista o altro tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale con il quale attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.
  9. Nel caso in cui siano dovuti oneri di urbanizzazione e contributo relativo al costo di costruzione il relativo calcolo deve essere allegato alla denuncia di inizio attività ed il pagamento va effettuato con le modalità previste dalla vigente normativa per i permessi di costruire.
  10. Valgono in ogni caso tutte le disposizioni dettate dagli artt. 41 e 42 della L.R. n. 12/2005.

### **Art. 13 Istruttoria e provvedimento dei piani attuativi di iniziativa privata**

1. Le proposte di piani attuativi di iniziativa privata, redatte in conformità alla modulistica predisposta dai competenti Servizi comunali, sono inoltrate all'Amministrazione Comunale in 2 copie cartacee ed una su supporto informatico, nonché in conformità a quanto disposto dagli artt. 5 e 6 del presente Regolamento Edilizio.
2. Ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 12/2005 il Consiglio Comunale adotta il piano attuativo entro il termine di 90 giorni decorrente dalla presentazione delle istanze.
3. Il termine di cui al comma 2 può essere interrotto una sola volta qualora il responsabile del procedimento richieda, con provvedimento espresso da assumere nel termine di 30 giorni dalla data di presentazione delle istanze, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento delle stesse alle prescrizioni normative vigenti. In questo caso il termine di cui al comma 2 decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modifiche progettuali richieste.

4. Della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione da parte dei competenti uffici comunali al soggetto e/o soggetti proponenti.
5. Il piano attuativo è adottato con deliberazione di Consiglio Comunale, previa acquisizione dei pareri obbligatori previsti dai dispositivi legislativi e regolamentari vigenti, entro il termine di cui al precedente comma 2.
6. La deliberazione di adozione è depositata, con i relativi allegati, presso la segreteria comunale per 15 giorni consecutivi, decorrenti dal primo giorno di affissione all'Albo pretorio comunale del relativo avviso di deposito, affinché chiunque possa prenderne visione.
7. Nei successivi 15 giorni gli interessati possono presentare osservazioni ed opposizioni secondo le disposizioni di legge.
8. Al piano attuativo dovrà essere sempre allegata la relazione paesistica prevista dalle Linee Guida per l'esame paesistico dei progetti approvate con D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045 ai sensi dell'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, redatta a cura del richiedente. L'esame paesistico ed il giudizio di impatto paesistico svolti dai competenti organi comunali dovranno seguire i criteri e le indicazioni delle citate Linee Guida regionali.
9. Scaduto il termine per la presentazione delle osservazioni ed opposizioni, il Consiglio Comunale, nel termine di 60 giorni dalla scadenza sopra indicata, decide sulle stesse ed approva, in via definitiva, il piano attuativo.
10. Qualora il piano attuativo introduca varianti agli atti di P.G.T., dopo l'adozione si applicano le procedure previste dall'art. 13 ( commi da 4 a 12) della L.R. n. 12/2005.
11. Valgono in ogni caso tutte le disposizioni dettate dall' art. 14 della L.R. n. 12/2005.

#### **Art. 14 Istruttoria e provvedimento delle richieste di certificati di agibilità**

1. La richiesta del certificato di agibilità deve essere inoltrata all'Amministrazione Comunale in copia unica utilizzando la modulistica predisposta dai competenti Servizi comunali e secondo quanto disposto dagli articoli 5 e 6 del presente Regolamento Edilizio. La richiesta deve essere effettuata entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori, allegando la richiesta di accatastamento dell'edificio.
2. Il certificato di agibilità è rilasciato dal Responsabile del Servizio Edilizia Privata entro trenta giorni dalla data di presentazione dell'istanza, corredata della documentazione conformemente a quanto previsto dall'art. 5 del presente Regolamento Edilizio.
3. Entro il termine di cui al precedente comma 2, il Dirigente può altresì disporre, previa comunicazione al soggetto richiedente, un'ispezione che verifichi la rispondenza del fabbricato ai requisiti richiesti per l'abitabilità ovvero per l'agibilità.
4. Il termine di trenta giorni può essere interrotto una sola volta dall'Amministrazione Comunale esclusivamente per la richiesta di integrazione documentale che non sia nella disponibilità o che non possa essere acquisita autonomamente dall'Amministrazione Comunale.
5. Il termine di 30 giorni di cui al comma 2 ricomincia a decorrere nuovamente per intero dalla data di presentazione dei documenti richiesti.
6. Ai sensi della vigente normativa in materia, in caso di silenzio dell'Amministrazione comunale, trascorsi 30 giorni dalla data di presentazione della domanda, l'agibilità s'intende attestata nel caso sia stato rilasciato il preventivo parere dell'ASL – se e in quanto dovuto ai sensi L.R. n° 8/2007. In caso di autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie (solo per interventi residenziali), il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o parte di esso.

7. Il certificato di agibilità per le destinazioni diverse dalla residenza non sostituisce gli eventuali nulla-osta, le approvazioni e/o autorizzazioni previste dalle norme in vigore per specifiche attività.

#### **Art. 15 Voltura degli atti abilitativi all'attività edilizia**

1. La richiesta di voltura degli atti abilitativi all'attività edilizia deve essere inoltrata all'Amministrazione Comunale in copia unica dagli aventi titolo, secondo quanto disposto dall'art. 6 del presente Regolamento Edilizio, utilizzando la modulistica predisposta dai competenti Servizi comunali, con la presentazione di copia dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio del provvedimento abilitativo.
2. La voltura è atto dovuto dall'Amministrazione, la quale prende atto della mutata titolarità del diritto sull'immobile.
3. La nota di voltura viene riportata in calce agli originali dell'atto abilitativo senza modificarne i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori.

#### **Art. 16 Varianti essenziali**

1. Ai sensi dell'art. 54 della L.R. n.12/2005, la variante essenziale al progetto consiste in uno o più dei seguenti mutamenti:
  - a. mutamento della destinazione d'uso che determini carenza di aree per servizi ed attrezzature di interesse generale, salvo i casi di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 51 della L.R. n. 12/2005;
  - b. aumento del volume o della superficie, purché tale incremento non comporti la realizzazione di un organismo edilizio autonomo, computando a tal fine:
    - I. per gli edifici residenziali un incremento volumetrico in misura superiore
      - al 7,5 % da zero a mille metri cubi
      - al 3 % dai successivi milleuno metri cubi a tremila metri cubi
      - all'1,2% dai successivi tremilauno metri cubi sino e non oltre trentamila metri cubi;
    - II. per gli edifici non residenziali un incremento della superficie lorda di pavimento in misura superiore
      - al 7,5% da zero a quattrocento metri quadrati
      - al 3% dai successivi quattrocentouno metri quadrati a mille metri quadrati
      - all'1,2 % dai successivi milleuno metri quadrati sino e non oltre diecimila metri quadrati;
  - c. modifiche dell'altezza dell'edificio in misura superiore a un metro senza variazione del numero dei piani;
  - d. modifiche delle distanze minime, fissate dalle vigenti disposizioni, dell'edificio dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà, in misura superiore a metri 0,50 ovvero in misura superiore a dieci centimetri dalle strade pubbliche o di uso pubblico, qualora l'edificio sia previsto in fregio ad esse;
  - e. mutamento delle caratteristiche dell'intervento assentito in relazione alla classificazione dell'art. 27 della L.R. n.12/2005, purché si tratti di intervento subordinato a titolo abilitativo.
  - f. violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, purché la violazione non attenga agli aspetti procedurali.



Non sono considerate variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle cubature dei volumi tecnici ed impianti tecnologici, sulla distribuzione interna delle singole unità abitative e produttive, per l'adeguamento alle norme sul risparmio energetico, per l'adeguamento alle norme per la rimozione delle barriere architettoniche, nonché le modifiche che variano il numero di unità immobiliari.

2. Qualora, nel corso dei lavori o comunque dopo il rilascio del permesso di costruire o la presentazione della denuncia di inizio attività, si intendano apportare modifiche al progetto approvato, tali da alterare le linee essenziali dell'intervento edilizio, realizzando un nuovo fatto costruttivo, l'interessato deve sospendere i lavori e presentare un nuovo progetto di variante essenziale. Ove una o più varianti essenziali interessino esclusivamente, nel corso della validità del provvedimento abilitativo, interventi sul 10% massimo della s.l.p. originariamente assentita o aumenti della superficie coperta relativa a corpi accessori, la sospensione dei lavori viene limitata alle opere oggetto di variante essenziale.

### **CAPO III - Semplificazione dei procedimenti amministrativi**

#### **Art. 17 Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune**

1. Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne il responsabile del procedimento può convocare una conferenza dei servizi al fine di accelerare i tempi d'istruttoria della pratica ed assicurarne la conclusione dell'iter procedurale nei termini di legge.
2. Il responsabile del procedimento redige una dettagliata relazione nella quale sono indicate la qualifica dell'intervento proposto, le valutazioni sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e dà conto delle eventuali memorie o controdeduzioni presentate.
3. Tutte le decisioni raggiunte nelle riunioni della conferenza dei servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal responsabile del procedimento tra i dipendenti dell'Amministrazione comunale, ed assumono carattere di parere, di proposta o di provvedimento definitivo a seconda che la conferenza dei servizi abbia natura istruttoria o decisoria.
4. Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e da tutti gli altri partecipanti ed assume valore provvedimentale nel caso di conferenza decisoria.

#### **Art. 18 Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse**

1. Qualora sia opportuno effettuare un esame contestuale di vari interessi pubblici coinvolti in un procedimento amministrativo e riguardanti amministrazioni diverse, il responsabile della struttura competente indice di regola una conferenza dei servizi, ai sensi degli art. 14 e seguenti della L. n° 241/90 e successive modifiche ed integrazioni.
2. La conferenza stessa può essere indetta anche quando l'Amministrazione procedente debba acquisire intese, concerti, nulla osta o assensi comunque denominati di altre amministrazioni pubbliche, che siano necessari per la definizione del provvedimento e che non siano già stati assunti agli atti del procedimento nel corso dell'istruttoria. In tal caso, le determinazioni concordate nella conferenza sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla osta e tutti gli atti di assenso richiesti, comunque denominati. In tal caso il verbale redatto della conferenza ha valore di provvedimento definitivo.

3. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche quando l'attività del privato sia subordinata ad atti di consenso, comunque denominati, di competenza di amministrazioni pubbliche diverse.

#### **Art. 19 Sportello Unico per l'edilizia**

1. Il Comune, anche in forma associata con altri Comuni, può attivare un Ufficio denominato Sportello Unico per l'edilizia.
2. Lo Sportello Unico per l'edilizia cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione comunale e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività.
3. Tale ufficio provvede alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire, nonché di ogni altro atto di assenso in materia di attività edilizia, compreso il certificato di agibilità; fornisce informazioni sulle materie edilizio-urbanistiche relative al territorio comunale; adotta, sulle medesime materie, i necessari provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque abbia interesse; rilascia i permessi di costruire, i certificati di agibilità, le certificazioni attestanti le prescrizioni normative, le determinazioni a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale ed edilizio. Per qualsiasi altro contenuto disciplinare riferito allo Sportello Unico per l'edilizia non compreso nel presente Regolamento Edilizio, si rinvia al Titolo I, Capo I, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, nonché all'art. 32 della L.R. n. 12/2005.

#### **Art. 20 Pareri preventivi**

1. I soggetti legittimati possono presentare istanza al fine di ottenere un parere preventivo per interventi di nuova costruzione o ampliamento e di ristrutturazione edilizia, nonché per iniziative aventi ad oggetto piani attuativi di iniziativa privata .
2. La struttura competente cura l'istruttoria del progetto e lo trasmette con parere motivato alla Commissione Edilizia per il parere. Il parere viene comunicato dal Responsabile della struttura competente ai soggetti richiedenti entro novanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta.

### **CAPO IV - L'accesso ai documenti**

#### **Art. 21 Norme applicabili e modalità di accesso ai documenti**

1. Al fine di assicurare la trasparenza dell'attività amministrativa e di favorirne lo svolgimento imparziale è riconosciuto il diritto di accesso ai documenti amministrativi ai sensi della L. n° 241/90, del D.Lgs. 24/02/97 n° 39, nonché della legge regionale 30 dicembre 1999 n° 30 e successive modifiche ed integrazioni.
2. L'accesso ai documenti amministrativi deve avvenire sempre mediante richiesta scritta contenente i precisi elementi identificativi del documento nonché i motivi della richiesta, da presentarsi, anche tramite fax o in via telematica se possibile, all'ufficio che ha formato o detiene stabilmente i documenti.
3. L'Ufficio di cui al comma precedente provvede a comunicare al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento e gli orari di ufficio in cui è disponibile al pubblico, nonché le eventuali spese di riproduzione, di spedizione e di bollo.

4. Tutte le disposizioni relative al procedimento di accesso sono disciplinate dal vigente regolamento comunale per l'esercizio del diritto di accesso dei cittadini ai documenti amministrativi.

## CAPO V -Vigilanza e sanzioni

### Art. 22 Sanzioni edilizie

1. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono disciplinate dai seguenti articoli del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, nonché dalla L.R. n.12/2005:
  - a. art. 27 ("vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia");
  - b. art. 28 ("vigilanza su opere di amministrazioni statali");
  - c. art. 29 ("responsabilità del titolare del titolo abilitativo, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a denuncia di inizio attività ");
  - d. art. 30 ("lottizzazione abusiva");
  - e. art. 31 ("interventi eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali");
  - f. art. 32 ("determinazione delle variazioni essenziali");
  - g. art. 33 (" interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità ");
  - h. art. 34 ("interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire");
  - i. art. 35 (" interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici");
  - j. art. 36 ("accertamento di conformità")
  - k. art. 37 ( "interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità");
  - l. art. 38 ("interventi eseguiti in base a permesso di costruire annullato");
  - m. art. 39 ("annullamento del permesso di costruire da parte della Regione");
  - n. art. 40 ("sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della Regione");
  - o. art. 41 ("demolizione di opere abusive");
  - p. art. 42 ("ritardato od omesso versamento del contributo afferente il permesso di costruire");
  - q. art. 43 ("riscossione");
  - r. art. 44 ("sanzioni penali");
  - s. art. 45 ("norme relative all'azione penale");
  - t. art. 46 ("nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985");
  - u. art. 47 ("sanzioni a carico dei notai");
  - v. art. 48 ("aziende erogatrici di pubblici servizi");
  - w. art. 49 ("disposizioni fiscali");
  - x. art. 50 (" agevolazioni tributarie in caso di sanatoria")
2. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono irrogate dal dirigente o dal responsabile della struttura competente.

### **Art. 23 Sanzioni paesaggistiche**

1. Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia ed in particolare dal D.Lgs. n. 42/2004 e dall'art. 83 della L.R. n.12/2005.
2. Le sanzioni di cui al precedente comma non si applicano nel caso in cui venga certificata l'assenza del danno ambientale.

### **Art. 24 Sanzioni per violazioni al regolamento**

1. Fatta salva l'applicazione del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, nonché dalla L.R. n.12/2005 e del D.Lgs. n. 42/2004, per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da 75,00 Euro a 450,00 Euro.

### **Art. 25 Avvio, istruttoria e provvedimento finale del procedimento sanzionatorio**

1. Il responsabile del procedimento o dell'istruttoria provvede a comunicare ai soggetti nei confronti dei quali il provvedimento finale è destinato a produrre effetti, l'avvio del procedimento sanzionatorio, ai sensi dell'art. 7 della L. n° 241/90.
2. In seguito alla verifica degli atti di accertamento dell'infrazione ed alla luce di ulteriori informazioni acquisite e dei chiarimenti eventualmente dati dai controinteressati di cui al primo comma, il responsabile del procedimento individua il tipo di sanzione da applicare.
3. Il Responsabile del Servizio Edilizia Privata irroga la sanzione mediante apposito provvedimento nel quale devono essere indicati:
  - a. Le generalità del trasgressore;
  - b. L'abuso riscontrato, la sua qualificazione con l'indicazione del rapporto scritto relativo allo stesso;
  - c. Le sanzioni prescritte dal vigente ordinamento legislativo con l'indicazione delle disposizioni che nella fattispecie trovano applicazione;
  - d. I termini e le autorità a cui è possibile ricorrere;
4. Ricorrendone i necessari presupposti, il Responsabile del Servizio Edilizia Privata ordina la sospensione dei lavori. In tal caso l'ordine stesso dovrà anche avere i contenuti e le funzioni di avviso, ai sensi degli artt. 7 e 8 della L. n° 241/90, di avvio del procedimento finalizzato all'assunzione del provvedimento sanzionatorio definitivo.

### **Art. 26 Fase integrativa dell'efficacia**

1. I tempi per l'adempimento del provvedimento sanzionatorio decorrono dalla data della notifica del suddetto provvedimento.

## **TITOLO II - LA COMMISSIONE EDILIZIA**

### **CAPO I - Composizione e competenze**

#### **Art. 27 Composizione**

1. La Commissione è composta da n. 7 (di cui due in rappresentanza della minoranza) componenti nominati dalla Giunta Comunale, in possesso dei seguenti requisiti:
  - a. per il Presidente della Commissione ed il suo vice: diploma universitario o laurea o diploma di scuola media superiore in una materia attinente l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia ed urbanistica, la tutela dei beni architettonici e culturali, le scienze geologiche, naturali, geografiche e ambientali, unitamente o professionalità tecnica o di esperienza in materia edilizia-urbanistica
  - b. per i componenti: professionalità tecnica o di esperienza in materia edilizia-urbanistica (di cui due in rappresentanza della minoranza) di cui almeno uno esperto in materia di abolizione delle barriere architettoniche, ai sensi dell'art. 13, comma 3, L.R. 20.2.1989 n. 6;
2. Sono membri di diritto il Responsabile del Settore Edilizia ed Urbanistica, con funzioni di segretario, che non concorre alla formazione del numero legale e ai sensi dell'art. 12, letto g), legge 13 maggio 1961, n. 469 dal Comandante dei Vigili del Fuoco o suo delegato.
3. La Giunta Comunale nomina anche i membri sostituti, i quali subentrano ai membri effettivi qualora si verifichi una causa di decadenza di cui al successivo articolo del presente regolamento ovvero in caso di morte o di dimissioni del membro effettivo. Il soggetto nominato in sostituzione del commissario decaduto o dimissionario deve avere lo stesso profilo professionale di quest'ultimo e resta in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione edilizia.
4. I componenti della Commissione Edilizia non possono essere contestualmente membri della Commissione per il Paesaggio o di Commissioni comunali operanti nel settore territoriale.

#### **Art. 28 Casi di decadenza dei commissari**

1. I membri della Commissione edilizia decadono automaticamente nel caso insorga una causa di incompatibilità sopravvenuta successivamente alla loro nomina.
2. I Commissari decadono automaticamente se risultano assenti ingiustificati per più di tre riunioni consecutive della Commissione Edilizia. Per l'assenza ingiustificata s'intende quella non preventivamente comunicata alla segreteria, successivamente alla convocazione.

#### **Art. 29 Competenze**

1. La Commissione edilizia è un organo collegiale tecnico - consultivo dell'Amministrazione comunale che si esprime su questioni in materia urbanistica, edilizia ed ambientale. Nel rispetto delle attribuzioni previste dalla legge ed in relazione all'esercizio della propria competenza specifica, l'attività consultiva della Commissione edilizia si svolge mediante l'espressione di pareri preventivi, obbligatori e non vincolanti che vengono resi per le ipotesi previste espressamente dalla legge ovvero dal presente regolamento nonché laddove, per l'originalità delle questioni trattate, sia richiesto un qualificato parere della Commissione stessa.

2. Il parere della Commissione edilizia può essere richiesto per:
  - a. rilascio del permesso di costruire;
  - b. annullamento d'ufficio del permesso di costruire;
  - c. applicazione delle misure di salvaguardia urbanistica;
  - d. rilascio di provvedimenti abilitativi in sanatoria;
  - e. opere di urbanizzazione;
  - f. interventi di arredo urbano particolarmente significativi;
  - g. progetti definitivi delle opere pubbliche, ivi compresi gli interventi sul verde pubblico;
  - h. proposte di variante al P.G.T. nella fase di adozione, oltre che in quella di approvazione nel caso siano presentate osservazioni;
  - i. piani attuativi di iniziativa pubblica o privata;
  - j. programmi di riqualificazione urbana;
  - k. accordi di programma;
  - l. programmi integrati di intervento;
  - m. altri piani e programmi attuativi speciali previsti dalla vigente legislazione statale e regionale.
3. Il parere della Commissione Edilizia è escluso in tutti i casi non contemplati e nei procedimenti di proroga e voltura del permesso di costruire;
4. La Commissione edilizia si esprime sui progetti elencati e che le vengono sottoposti dal responsabile della struttura competente già corredati dal giudizio di conformità alla vigente normativa e i strumentazione urbanistica comunale redatto a cura del responsabile stesso. Nell'esame dei progetti che le vengono sottoposti e nella formalizzazione dei relativi pareri, la Commissione edilizia valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano. In particolare la Commissione edilizia, anche sulla base degli strumenti conoscitivi del presente regolamento valuta:
  - a. L'impatto estetico – visuale dell'intervento (così detto decoro);
  - b. Il rapporto con il contesto;
  - c. La qualità progettuale;
  - d. La compatibilità con strumenti paesistico ambientali vigenti;

### **Art. 30 Convocazione**

1. La Commissione si riunisce ordinariamente, su convocazione del Responsabile del Settore Tecnico, ogni volta che lo stesso lo ritenga opportuno, oppure su richiesta scritta di almeno tre membri elettivi, convocata a mezzo posta, telefax o posta elettronica, almeno tre giorni prima della seduta.
2. Il termine di cui al precedente comma 1 può essere ridotto in casi di urgenza in base alla valutazione del Responsabile del Settore Tecnico di concerto con il Presidente, comunque, non può essere inferiore a 24 ore.
3. L'ordine del giorno deve contenere l'indicazione dei singoli oggetti da trattare.
4. I commissari possono visionare, tra la data di convocazione e quella della seduta i progetti inseriti all'ordine del giorno.

### **Art. 31 Quorum strutturale e funzionale**

1. Per la validità delle sedute della Commissione è richiesta la presenza della maggioranza dei componenti della stessa.
2. La Commissione esprime parere obbligatorio a maggioranza dei presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

3. Ai sensi della circolare dell'ufficio territoriale del governo di Bergamo del 10 maggio 2005 prot. 345/13.12/II/R.E.L. la carica di componente della Commissione edilizia è incompatibile con la carica politica (assessore o consigliere) svolta nella stessa Amministrazione.
4. La carica di componente della Commissione edilizia è incompatibile con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune o enti, aziende o società da esso dipendenti, inerente le materie oggetto di esame da parte della Commissione stessa.
5. Sono parimenti incompatibili i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione edilizia.
6. I componenti della Commissione devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione, allontanandosi dall'aula, relativamente ad interventi riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini, fino al quarto grado. In caso di astensione di tutti i componenti la Commissione, il provvedimento finale terrà conto del solo parere derivante dalle risultanze dell'istruttoria tecnica effettuata dal settore competente.

### **Art. 32 Segretario**

1. Il Segretario della Commissione predispone la documentazione da allegare all'ordine del giorno e procede all'invio delle convocazioni delle sedute della Commissione.
2. Il Segretario, per ogni seduta, redige apposito verbale che deve contenere i nomi dei presenti, gli oggetti trattati, una sintesi degli interventi e dei pareri espressi con l'indicazione se siano espressi all'unanimità o a maggioranza; in tale ultimo caso devono essere riportate nel verbale le motivazioni dei voti contrari alla decisione assunta. Per i pareri relativi al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche nel verbale dovranno essere riportate le valutazioni espresse dai componenti con allegate le relative relazioni scritte.
3. Il processo verbale è sottoscritto dal Presidente, dai componenti e dal Segretario della Commissione.
4. Le sedute della Commissione non sono pubbliche. Se opportuno, il Presidente potrà ammettere il solo progettista limitatamente all'illustrazione del progetto, non alla successiva attività di esame e di espressione del parere.

### **Art. 33 Termini per l'espressione del parere**

1. La Commissione Edilizia è tenuta ad esprimere il proprio parere obbligatorio entro sette giorni dalla convocazione.
2. In caso di mancata espressione del parere, anche a causa di sedute deserte nei termini sopra indicati, lo stesso verrà formulato dal Presidente della Commissione.

### **Art. 34 Durata della Commissione e sostituzione dei componenti**

1. La Commissione dura in carica per tutta la durata del mandato amministrativo nel corso del quale è stata nominata e fino alla nomina della nuova Commissione, da effettuarsi nei termini di Legge.
2. In caso di mancata partecipazione a tre sedute consecutive, i componenti della Commissione potranno, su segnalazione del Presidente, essere dichiarati decaduti dalla Giunta Comunale.

## **TITOLO III - LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO**

### **CAPO I - Composizione e competenze**

#### **Art. 35 Composizione**

1. La Commissione è composta dal n. 3 componenti nominati dalla Giunta Comunale, in possesso dei seguenti requisiti:
  - a. per il Presidente della Commissione: laurea e abilitazione all'esercizio della professione ed aver maturato una qualificata esperienza, come libero professionista o in qualità di pubblico dipendente, nell'ambito della tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici;
  - b. per i componenti: diploma universitario o laurea o diploma di scuola media superiore in una materia attinente l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia ed urbanistica, la tutela dei beni architettonici e culturali, le scienze geologiche, naturali, geografiche e ambientali, unitamente a: qualificata esperienza, almeno triennale se laureati e almeno quinquennale se diplomati, nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente, in una delle materie sopra indicate e con riferimento alla tipologia delle funzioni paesaggistiche attribuite all'ente locale al quale si presenta la candidatura.

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

2. I componenti della Commissione per il Paesaggio non possono essere contestualmente membri della Commissione Edilizia o di Commissioni comunali operanti nel settore territoriale.
3. Partecipa ai lavori della Commissione un dipendente del Settore Tecnico con mansioni di Segretario della Commissione.

#### **Art. 36 Competenze**

1. La Commissione per il Paesaggio esprime parere obbligatorio in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche di competenza del Comune, come titolare o delegato, ai sensi dell'art. 81, comma 3, L.R. 12/2005 e s.m.i. Esprime, inoltre, il giudizio di impatto paesistico sui progetti di recupero dei sottotetti, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 64, comma 8, L.R. 12/2005 e s.m.i. in conformità alla D.G.R. n. 7/11045 del 08 novembre 2002.

#### **Art. 37 Convocazione**

1. La Commissione è convocata dal Presidente, a mezzo posta, telefax o posta elettronica, almeno tre giorni prima della seduta.
2. Il termine di cui al precedente comma 1 può essere ridotto in casi di urgenza in base alla valutazione del Presidente e, comunque, non può essere inferiore a 24 ore.
3. L'ordine del giorno deve contenere l'indicazione dei singoli oggetti da trattare.



### **Art. 38 Quorum strutturale e funzionale**

1. Per la validità delle sedute della Commissione è richiesta la presenza della maggioranza dei componenti della stessa.
2. La Commissione esprime parere obbligatorio a maggioranza dei presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente.
3. I componenti della Commissione devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione, allontanandosi dall'aula, relativamente ad interventi riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini, fino al quarto grado. In caso di astensione di tutti i componenti la Commissione, il provvedimento finale terrà conto del solo parere derivante dalle risultanze dell'istruttoria tecnica effettuata dal settore competente.

### **Art. 39 Segretario**

1. Il Segretario della Commissione predispone la documentazione da allegare all'ordine del giorno e procede all'invio delle convocazioni delle sedute della Commissione.
2. Il Segretario, per ogni seduta, redige apposito verbale che deve contenere i nomi dei presenti, gli oggetti trattati, una sintesi degli interventi e dei pareri espressi con l'indicazione se siano espressi all'unanimità o a maggioranza; in tale ultimo caso devono essere riportate nel verbale le motivazioni dei voti contrari alla decisione assunta. Per i pareri relativi al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche nel verbale dovranno essere riportate le valutazioni espresse dai componenti con allegate le relative relazioni scritte.
3. Il processo verbale è sottoscritto dal Presidente, dai componenti e dal Segretario della Commissione.
4. Le sedute della Commissione non sono pubbliche.

### **Art. 40 Termini per l'espressione del parere**

1. La Commissione per il Paesaggio è tenuta ad esprimere il proprio parere obbligatorio entro sette giorni dalla convocazione.
2. In caso di mancata espressione del parere, anche a causa di sedute deserte nei termini sopra indicati, lo stesso verrà formulato dal Presidente della Commissione.

### **Art. 41 Durata della Commissione e sostituzione dei componenti**

1. La Commissione dura in carica per tutta la durata del mandato amministrativo nel corso del quale è stata nominata e fino alla nomina della nuova Commissione, da effettuarsi nei termini di Legge.
2. In caso di mancata partecipazione a tre sedute consecutive, i componenti della Commissione potranno, su segnalazione del Presidente, essere dichiarati decaduti dalla Giunta Comunale.
3. Per la partecipazione alle sedute della predetta Commissione viene corrisposto, a titolo di solo rimborso spese, l'importo del gettone di presenza del consigliere comunale, in applicazione del paragrafo 5 della D.G.R. 15/03/2006 N. 8/2121.

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

### **CAPO I – Qualità dell'abitato**

#### **A) Requisiti generali**

##### **Art. 42 Ambiente urbano**

1. L'amministrazione comunale promuove e favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che, nella progettazione, nella costruzione e nell'uso, sono rivolti a migliorare l'ambiente dei centri abitati, nei termini del loro completo utilizzo e della loro vivibilità, nei loro aspetti ambientali e culturali e nei termini della loro forma costruita, che è insieme di edifici, manufatti e spazi aperti.
2. In attuazione della disciplina di legge, il Comune favorisce la realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio, anche con eventuali ed adeguate misure tributarie. In particolare, vengono promossi il rifacimento di facciate, la sistemazione delle aree verdi private, l'inserimento di elementi di arredo urbano, ivi compresi elementi di illuminazione pubblica, l'adeguata integrazione di parcheggi pubblici e privati.

##### **Art. 43 Allacciamento degli edifici ai servizi a rete**

1. Gli edifici devono essere dotati delle canalizzazioni interne per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e di telecomunicazioni e devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo la vigente disciplina.
2. Le dotazioni, gli allacciamenti e le infrastrutture di urbanizzazione primaria (di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 44 della LR 12/05) sono obbligatori negli di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia, e debbono essere approntati anche nei casi caso di interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo che prevedano l'adeguamento dei servizi tecnologici riguardanti un intero edificio.
3. I proprietari sono tenuti a consentire l'alloggiamento sugli edifici di elementi di illuminazione pubblica per opere di interesse collettivo, volte a valorizzare la sede stradale antistante ed a consentirne un corretto e non pericoloso utilizzo.
4. L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radiotelevisive satellitari, gli impianti di condizionamento e di videosorveglianza deve ispirarsi a principi di salvaguardia del decoro dell'ambiente urbano e perseguire con ogni mezzo la minimizzazione dell'impatto visivo ed ambientale sul contesto.

##### **Art. 44 Qualità degli interventi progettati**

1. La qualità dei singoli progetti edilizi e il loro impatto sull'ambiente urbano, nei casi di legge – ove non altrimenti specificato - , sono oggetto di specifica valutazione, anche dal punto di vista degli obiettivi di cui al precedente articolo 2, da parte del competente organo comunale.
2. Gli interventi sulle facciate degli edifici di nuova edificazione o oggetto di ristrutturazione, con particolare riguardo a quelli inseriti nei centri storici o prospicienti gli spazi pubblici, devono risultare di alta qualità, ottenuta attraverso il corretto uso di rivestimenti e materiali di finitura, finalizzati a resistere – per le caratteristiche tecniche o di trattamento adottate – all'aggressione degli agenti atmosferici o agli atti vandalici, a garantire sicurezza, nonché

progettati per armonizzare l'edificio oggetto di intervento con il contesto urbano circostante.

3. Negli interventi sulle facciate e sugli edifici in genere dovrà sempre essere salvaguardata la presenza di immagini sacre, edicole votive, medaglioni, lapidi, targhe commemorative, cippi stradali, scritte ed altri elementi di arredo che rappresentino testimonianze storico – artistiche ed architettoniche del territorio, concordando preventivamente con gli uffici tecnici dell'amministrazione competente le modalità di intervento tutela.
4. La sistemazione delle porzioni immobili esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio. Il progetto e la realizzazione delle superfici filtranti concorrono al corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano e alla valorizzazione dello stesso. Il progetto di illuminazione costituisce a sua volta parte integrante del progetto edilizio: esso dovrà risultare non conflittuale con i sistemi e gli impianti di pubblica illuminazione in essere e verificarsi coerente con il piano urbano di illuminazione.

#### **Art. 45 Indicatori ed altri apparecchi**

1. L'amministrazione comunale, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, può applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:
  - a. targhe con indicazioni dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
  - b. cartelli per segnalazioni stradali;
  - c. piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;
  - d. mensole, ganci, condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico;
  - e. cartelli indicatori per pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e di farmacie;
  - f. cartelli indicatori dei servizi pubblici postali, telefonici e simili;
  - g. orologi elettrici;
  - h. sostegni per i fili conduttori elettrici;
  - i. avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
  - j. targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.
2. 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.
3. L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.
4. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai comma precedenti, deve dare avviso al responsabile del Servizio Tecnico o all'ente interessato, i quali prescriveranno nel più breve tempo possibile le cautele del caso.
5. La manutenzione degli oggetti elencati nel presente articolo, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti pubblici che li hanno installati.
6. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

## **B) Spazi pubblici o ad uso pubblico**

### **Art. 46 Disciplina del verde su aree pubbliche**

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione, la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione e valorizzazione ambientale.
2. L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali ( natura del terreno, adattabilità della specie, ecc.) anche sulla scorta dei seguenti fattori:
  - a. sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi, dei percorsi, nonché alle condizioni di luce;
  - b. forma e caratteristiche della pianta a maturità;
  - c. sviluppo più o meno rapido;
  - d. caratteri dell'apparato radicale;
  - e. resistenza all'inquinamento;
  - f. rilevanza estetica.
3. Le aree a bosco e a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo, anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.
4. Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura.

### **Art. 47 Decoro degli spazi pubblici o di uso pubblico**

1. Le strade e le piazze, i suoli pubblici o assoggettati ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano, che consentano facili operazioni d'ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso in cui siano presenti sottoservizi impiantistici.
2. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso ed il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.

### **Art. 48 Insegne e mezzi pubblicitari**

1. Fatte salve le prescrizioni del Codice della strada e del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione, l'installazione di mezzi pubblicitari quali insegne, sorgenti luminose e cartellonistica pubblicitaria sul territorio comunale è disciplinata dall'apposito Regolamento contenente i disposti in ottemperanza all'art. 3 del D.Lgs. 15 novembre 1993 n. 507. In ogni caso deve tenersi conto che ogni tipo di insegna o altre affissioni sono da considerare parte integrante del disegno urbano e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi.
2. Il rilascio di provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni in genere interessanti aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta, ovvero per la competenza comunale dalla Commissione del Paesaggio.

### **Art. 49 Passaggi pedonali**

1. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio

- pubblico, realizzati in conformità con le norme di legge inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati e comunque dotati di idonei impianti che li rendano visibili nelle ore notturne.
  3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.
  4. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a cm 2,00; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.
  5. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordate con rampe al piano stradale.
  6. Sono a carico dei proprietari le spese di ripristino dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà nel caso di manomissione degli stessi per opere edilizie eseguite all'interno delle singole proprietà.
  7. I privati possono richiedere all'Amministrazione comunale, a proprie spese e previa autorizzazione, il permesso di realizzare progetti finalizzati alla valorizzazione di marciapiedi di uso pubblico, adiacenti le rispettive proprietà, nel rispetto ed in armonia con il contesto urbano e finalizzati alla valorizzazione degli spazi pubblici antistanti gli edifici stessi.

#### **Art. 50 Piste ciclabili**

1. Le piste ciclabili devono essere realizzate preferibilmente:
  - a. su sede propria, ad unico o doppio senso di marcia qualora la loro sede sia fisicamente separata da quella relativa ai veicoli a motore ed ai pedoni, attraverso idonei spartitraffico longitudinali rialzati o altra specifica delimitazione;
  - b. su corsia riservata, ad unico senso di marcia, concorde a quello della contigua corsia destinata ai veicoli a motore ed ubicata a destra rispetto a quest'ultima.
2. La larghezza della corsia ciclabile ad un solo senso di marcia non deve essere inferiore a m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono avere larghezza minima di m 2,50.
3. Le piste ciclabili devono essere provviste di apposita segnaletica verticale all'inizio ed alla fine del loro percorso ed ogni qualvolta esso cambia direzione.
4. La pavimentazione stradale della pista ciclabile deve essere differenziata nel colore o nei materiali da quella delle parti contigue; in caso contrario deve essere prevista opportuna segnaletica orizzontale.
5. Sulle piste ciclabili deve essere curata al massimo la regolarità delle loro superfici per garantire condizioni di agevole transito ai ciclisti.

#### **Art. 51 Spazi porticati e gallerie**

1. La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante, nonché in riferimento alle previsioni di Piano delle Regole e deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.
2. I portici e le gallerie devono essere dimensionati dal punto di vista architettonico e del decoro edilizio in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini.

3. Le pavimentazioni di marciapiedi, spazi porticati, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucciolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.
4. I materiali e le forme della pavimentazione devono sempre essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi.
5. I porticati aperti al pubblico transito, pur se realizzati su area privata, e devono prevedere delle intercapedini tali da convogliare le acque piovane in fognatura.
6. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali
7. Per i portici aperti al pubblico passaggio che prospettano su aree pubbliche, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso possono essere prescritti gli impieghi di materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

#### **Art. 52 Occupazione degli spazi pubblici**

1. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o permanenti, deve chiedere specifica concessione e/o autorizzazione ai sensi del "Regolamento per l'applicazione della tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche".
2. La concessione e/o autorizzazione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione ed indica il termine finale della stessa.
3. Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della concessione-autorizzazione ha l'obbligo di sgombrare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti.

#### **Art. 53 Disciplina d'uso del sottosuolo**

1. Tutte le attività connesse alla posa, riparazione, sostituzione di servizi posti nel sottosuolo pubblico sono disciplinate dal regolamento comunale per l'organizzazione dei servizi a rete nel sottosuolo e per la manomissione del suolo pubblico quando vigente.

#### **Art. 54 Reti di servizi pubblici**

1. Le reti dei servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.
2. I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.
3. Le linee aeree e di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di fruibilità degli spazi pubblici.

#### **Art. 55 Volumi tecnici ed impiantistici**

1. I volumi tecnici ed impiantistici da costruirsi fuori terra devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.
2. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è soggetta a specifico provvedimento autorizzativo comunale D.I.A. o Permesso di Costruire.

#### **Art. 56 Intercapedini e griglie di aerazione**

1. Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostanti aventi funzioni di illuminazione indiretta ed aerazione e

protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture degli spazi pubblici su cui si aprono.

2. Le intercapedini dovranno avere il lato maggiore parallelo all'asse stradale ed il lato minore non superiore a m 1, 20, salve particolari deroghe dovute a motivate necessità e comunque non dovranno interferire con le reti tecnologiche interrate esistenti o previste né potranno ospitare le reti tecnologiche private.
3. La struttura delle griglie dovrà garantire i requisiti di sicurezza e transitabilità pedonale e veicolare.
4. La pulizia e la manutenzione del fondo dell'intercapedine è a carico dei richiedenti e loro aventi causa.

### **Art. 57 Strade private**

1. La realizzazione di nuove strade private è consentita nell'ambito di piani attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previo permesso di costruire con apposita convenzione. L'esecuzione è subordinata all'accertamento che la strada proposta non leda le caratteristiche funzionali, fondiari e paesistiche della località, nonché alla sottoscrizione di un atto unilaterale registrato di disponibilità a cedere le aree a favore del Comune. L'autorizzazione all'apertura di strade private non impegna il Comune a renderle pubbliche in futuro, riservandosi però eventuale diritto.
2. Le strade private di nuova realizzazione devono essere, a cura dei proprietari frontisti interessati, sistemate con pavimentazione permanente e marciapiedi, dotate di fognatura con scarico dei liquami neri e delle acque meteoriche a mezzo di appositi pozzetti con griglie, nonché di illuminazione secondo le modalità che saranno indicate dall'Ufficio Tecnico Comunale.
3. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere alla loro manutenzione e pulizia, all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta, alla pavimentazione ed all'efficienza del manto stradale, nonché alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche fino alla loro immissione nei collettori comunali.
4. La sezione minima delle strade private è di metri 6,00 e raggio di curvatura, misurato nella mezzzeria della carreggiata, non inferiore a m. 10,00.
5. Negli ambiti agricoli si applica la stessa sezione minima qualora la strada debba servire più di due edifici; potrà essere di mt. 5,00 in caso diverso.
6. Le prescrizioni di cui al precedente comma 4 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione e di recupero, potranno essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme di cui al presente regolamento, compatibili con la reale fattibilità.

### **C) Spazi privati**

#### **Art. 58 Accessi e passi carrabili**

1. La realizzazione di passi carrabili per l'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni deve essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto della normativa edilizia e urbanistica vigente, nonché del Codice della strada e del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. L'apertura di passi carrabili, da realizzarsi a spese dell'edificante, è consentita ove:
  - a. la larghezza del passo carrabile non sia inferiore a m. 3,50 e non sia superiore a m. 6,50;

- b. la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non sia inferiore a m. 12;
- c. la distanza da un altro passo carrabile non sia inferiore a m. 2 ed inoltre la distanza dello stesso e del relativo varco veicolare dal confine di proprietà non sia inferiore a m. 1,00.

Eventuali deroghe alle disposizioni del presente comma possono essere concesse solo per le costruzioni interne al centro storico.

- 3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando giustificato da esigenze di viabilità, sia interna che esterna.
- 4. Nelle nuove costruzioni la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento agli spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a m. 4.
- 5. Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano; tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma.
- 6. Le rampe devono avere una pendenza non superiore al 20%, salve diverse prescrizioni di sicurezza antincendio, e devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole con scanalature per il deflusso delle acque.
- 7. In particolare è ammessa deroga al precedente comma 4, previa valutazione da parte degli Uffici Comunali delle caratteristiche stradali e di viabilità della zona e a condizione che l'accesso carraio sia dotato di un sistema automatizzato con comando a distanza.

#### **Art. 59 Parcheggi pertinenziali**

- 1. Nelle nuove costruzioni e anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati appositi parcheggi come da art. 2 della Legge n°122/89 (Ambiti residenziali n. 1 mq di parcheggio ogni 10 mc di volume – ovvero 3,33 mq. di slp - Ambiti produttivi n. 1 mq di parcheggio ogni 10 mq di slp). In occasione di demolizioni e ricostruzioni nonché nelle ristrutturazioni con cambiamento delle destinazioni d'uso, di norma devono essere previsti all'interno dei fabbricati principali o nel sottosuolo, ricoveri per automezzi in numero non inferiore al numero delle unità immobiliari ivi previste.
- 2. Nel sottosuolo degli immobili, ovvero al piano terreno dei fabbricati esistenti, possono essere realizzati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari. Tali parcheggi possono essere realizzati – ad uso esclusivo dei residenti – anche nel sottosuolo di aree di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché non in contrasto con lo strumento urbanistico comunale, il rapporto di pertinenza è garantito da un atto unilaterale impegnativo per se, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari. Le strutture totalmente entroterra potranno essere realizzate in aderenza al confine anche in eccedenza ai limiti di legge.
- 3. In soprassuolo possono essere realizzati parcheggi pertinenziali di un solo piano fuori terra, qual'ora sia dimostrata l'impossibilità tecnica di realizzarli nel sottosuolo ed aventi superficie netta non superiore ai limiti di legge. Tali parcheggi possono essere realizzati ad uso esclusivo dei residenti anche sulle superfici di aree esterne al fabbricato poste a distanza non superiore a mt. 500, con i limiti di cui al precedente comma. Le strutture dovranno rispettare il rapporto di copertura, avere altezza massima all'estradosso di copertura non superiore a m. 1,80 potranno avere distanza minima pari a m. 3,00 dalle proprietà adiacenti.
- 4. Per detti manufatti è ammessa la copertura a tetto con falde inclinate, purché l'altezza di estradosso, lungo i confini di proprietà non superi la soprascritta quota di m. 1,80 e le falde non superino la pendenza del 35%



## **Art. 60 Allacciamento alle reti fognarie**

1. Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dal Regolamento di fognatura comunale e/o dall'Ente Gestore del servizio.
2. Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria e in mancanza del regolamento di fognatura, si applicano le disposizioni delle leggi vigenti.

## **Art. 61 Allacciamento alle reti impiantistiche**

1. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas – metano, energia termica) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi. Tutte le opere di nuova edificazione dovranno prevedere contestualmente agli interventi edilizi la realizzazione di idonee opere di fognatura.
2. I reflui dovranno confluire nei sistemi di collettamento e depurazione ai sensi del D.lvo. 152/2006.
3. Deve essere garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.
4. Nelle nuove costruzioni e nei casi di ristrutturazione edilizia di interi fabbricati dovrà essere predisposto idoneo impianto per il collegamento ad antenne, di qualsiasi tipo, centralizzate. In ogni caso la posa di antenne paraboliche e di impianti di ricezione in genere, singoli e collettivi, dovrà avvenire nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente, con divieto di visibilità dalla strada pubblica e con colori in armonia con le tinte di facciata e di copertura dell'edificio. Per quanto concerne la tutela sanitaria connessa all'esposizione della popolazione ai campi elettrici e magnetici si richiama il rispetto della normativa specifica vigente in materia, con particolare riferimento alla L. 22.2.01 n. 36 e al D.P.C.M. 08.07.03.
5. Il soddisfacimento dei fabbisogni energetici deve essere preferibilmente previsto ed assicurato attraverso impianti e combustibili poco inquinanti, privilegiando l'utilizzo del gas metano.

## **Art. 62 Recinzioni**

1. Le recinzioni devono avere aspetto decoroso, devono allinearsi, per quanto possibile, con quelle limitrofe al fine di mantenere l'unità compositiva e non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione.
2. Le recinzioni delle singole proprietà non potranno superare m. 1,80 rispetto alla quota stradale o di marciapiede se esistente e potranno essere realizzate con cancellate e balaustre in legno o ferro trasparenti nella percentuale minima del 80%. Quando la recinzione sia in muratura con sovrastante cancellata, l'altezza del muro non potrà essere superiore a mt. 0,50. Se separano un dislivello maggiore di m. 0,50, la zoccolatura potrà superare di m. 0,10 il terreno più alto e l'altezza di m. 1,80 sarà riferita al terreno più alto. Limitatamente al tratto di arretramento della recinzione rispetto alla sede stradale le recinzioni saranno ammesse a parete piena. Le recinzioni all'interno di corti cortili o della medesima proprietà dovranno essere alte massimo m. 1,30.
3. La scelta dei materiali, dei colori e dell'altezza delle recinzioni dovrà essere coerente con le caratteristiche del contesto ambientale, accuratamente descritta negli elaborati progettuali e preferibilmente campionata su diverse alternative, per dar modo all'Ufficio Tecnico Comunale di prescrivere la soluzione più idonea.

4. Per i lotti inedificabili, se consentito dal P.d.R. e qualora ne sia documentata la necessità la recinzione dovrà essere in vivo, in alternativa potrà essere realizzata in maglia metallica ancorata a paletti di ferro o legno infissi nel terreno e non potranno superare m. 1,50 rispetto alla quota stradale o di marciapiede se esistente.
5. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà, inoltre i cancelli carrabili dovranno essere arretrati di 4,00 m. dal filo stradale o dotati di apertura automatizzata.

#### **Art. 63 Muri di sostegno**

1. I muri di sostegno delle scarpate con una pendenza superiore al 45° posti a confine di strade aperte al pubblico transito non possono avere un'altezza superiore a 50 cm. da terreno sistemato ed avere un'altezza complessiva non superiore a mt. 2,50, potranno altresì essere sormontati da una recinzione.
2. Fatte salve più specifiche norme previste dal P.d.R. e del Parco Adda Nord i muri di sostegno di nuova realizzazione volti alla modifica dei profili altimetrici del terreno sono ammessi solo in ambiti residenziali e se non coordinati tra le proprietà adiacenti, dovranno avere le distanze dai confini calcolate come segue:
  - a. i muri di sostegno a valle, dovranno essere realizzati ad una distanza dal confine di proprietà pari a 3 mt.;
  - b. i muri di sostegno a monte potranno essere realizzati in aderenza al confine;
3. Per giustificati motivi tecnici o architettonici possono essere concesse deroghe alle altezze ed alle distanze individuate ai commi precedenti.

#### **Art. 64 Spazi ineditati ed edifici in disuso**

1. Le aree inedificate e gli edifici in disuso non possono essere lasciati in stato di abbandono ma devono essere sottoposti a manutenzione periodica, assicurando gli aspetti di decoro urbano, da parte di enti o soggetti proprietari.
2. Pertanto dovranno essere recintati con strutture che ne mantengano la visibilità e dovranno essere sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde e, se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, nonché di idonei sistemi di allontanamento di volatili da solai e sottotetti, in accordo con le disposizioni comunali.
3. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno al contravventore.

#### **Art. 65 Numeri civici degli edifici**

1. L'Amministrazione comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario.
2. I numeri civici devono essere collocati per edificazioni a filo strada a fianco della porta d'ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico e per edificazioni arretrate sul pilastro destro del cancello d'ingresso, ad un'altezza variabile da 2,00 a 2,50 m. e devono essere mantenuti nella medesima posizione a cura del proprietario.
3. I numeri civici devono, inoltre, essere indicati su targhe di materiale resistente.
4. Allo scopo di realizzare una nuova numerazione, l'Amministrazione comunale può applicare indicatori provvisori.
5. L'eventuale variazione della numerazione civica, previa notifica all'interessato, è attuata a spese dello stesso.

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

#### **Art. 66 Targhe energetiche**

1. La targa energetica dovrà essere conforme al modello stabilito con apposito provvedimento dalla Regione Lombardia ed essere esposta in un luogo che garantisca la sua massima visibilità e conoscibilità.

#### **Art. 67 Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni**

1. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza ed igiene.
2. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.
3. L'Amministrazione Comunale può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro parimenti qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.
4. Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune.
5. Gli interventi di manutenzione possono essere altresì ascrivibili ad adeguamenti funzionali di parti o dell'intero involucro edilizio ai fini energetici o di maggiore durabilità.

#### **Art. 68 Strutture temporanee mobili**

1. Le strutture temporanee mobili di tipo chiuso, tensostrutture, tende telescopiche o retrattili e chioschi, non sono ammesse in ambiti residenziali, se di pertinenza di attività produttive/commerciali o assimilate devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e devono rispettare le seguenti caratteristiche:
  - a. non superino i 300,00 mq di superficie ed i 5,00 mt. di altezza, rispettando altresì la distanza minima dai confini di 5,00 mt. salvo diverso accordo col confinante.
  - b. utilizzare finiture esterne coerenti con il contesto circostante;
  - c. essere allacciati ai pubblici servizi (energia elettrica, fognatura, ecc.) se necessario;
2. L'installazione di dette strutture è subordinata all'ottenimento di apposito titolo abilitativo (Permesso di Costruire – D.I.A.);
3. Quale documentazione a corredo del titolo abilitativo dovrà essere presentata una fideiussione di valore pari a quello della struttura posizionata che verrà restituita dopo la rimozione della struttura stessa.
4. L'autorizzazione per manufatti provvisori è valida per un periodo non superiore ai centoventi giorni e può essere rinnovata per una durata massima di ulteriori sessanta giorni. Si precisa che le strutture di cui al punto 1 potranno essere installate 1 sola volta nell'arco di un anno.
5. Il soggetto detentore di autorizzazione per manufatti provvisori deve rimuovere le opere provvisorie a propria cura e spese entro quindici giorni dalla data di scadenza dell'autorizzazione;

6. In deroga ai commi 1-2-3 precedenti, potranno essere installate, sia in ambiti residenziali che produttivi, tensostrutture in occasione di feste o manifestazioni socio/culturali e sportive previa comunicazione all'Amministrazione Comunale. L'autorizzazione per manufatti provvisori è valida per un periodo non superiore ai centoventi giorni, se insiste su area pubblica o di uso pubblico è subordinato al preventivo rilascio di esplicito provvedimento di assenso per l'occupazione del suolo pubblico secondo la vigente normativa;

## CAPO II – Opere minori

### Art. 69 Comunicazione per Opere Minori

1. Fatte salve le previsioni del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n° 42, gli interventi di seguito elencati, non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune.
  - a. pensiline e tettoie
  - b. pergolati
  - c. gazebo prefabbricati
  - d. tende da sole
  - e. vetrine, vetrinette, bacheche
  - f. insegne e targhe
  - g. tinteggiature esterne
  - h. decorazioni e pitture murali
  - i. applicazioni di inferriate
  - j. piccoli manufatti da giardino, cassette in legno, ricoveri attrezzi, barbecue, voliere
  - k. piscine smontabili
  - l. antenne televisive paraboliche, impianti di condizionamento, canne fumarie
  - m. pannelli solari e fotovoltaici
  - n. operazioni di governo a ceduo degli alberi, dei filari, delle siepi
2. Non è ammessa la realizzazione di ogni altro genere di struttura che non rientri tra quelle di cui al comma 1, se non strutture provvisorie di cantiere successivamente disciplinate.
3. La comunicazione dovrà essere effettuata almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori, in carta semplice ed accompagnata da uno schema progettuale semplificato, non necessariamente a firma di tecnico abilitato, dovrà essere corredata da quanto all'occorrenza indispensabile per una completa comprensione dell'opera proposta (fotografie, relazione, elaborati grafici anche sommari, localizzazione planimetrica, indicazione delle dimensioni, dei materiali impiegati, delle finiture, delle colorazioni, ecc).
4. In caso di silenzio dell'Amministrazione comunale, trascorsi 15 giorni dalla data di presentazione della domanda, l'autorizzazione s'intende accordata
5. È fatta salva la preventiva acquisizione delle specifiche autorizzazioni richieste dal D.lgs. 42/04 per gli immobili soggetti a tutela ambientale e/o monumentale e dal Codice della Strada e relativo Regolamento, per gli interventi da realizzare in fascia di rispetto stradale.
6. Nel caso di interventi su prospetti di fabbricati a carattere condominiale dovrà essere prodotta deliberazione preventiva di assenso, assunta dall'Assemblea Condominiale.
7. L'esecuzione di interventi in difformità o in mancanza della comunicazione è punita, ai sensi dell'art. 7 bis del D.lgs. 18.8.2000 n°267, con sanzione amministrativa pecuniaria da 75 € a 450 €.

## **Art. 70 pensiline e tettoie**

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, le pensiline di modesta dimensione ad uso pubblico e privato e le tettoie aggettanti da murature esistenti, prive di pilastratura di supporto a terra, purché dotate dei requisiti di cui ai successivi commi.
2. Possono altresì rientrare nella categoria di cui al comma 1 le tettoie private, purché non superino i 6,00 mq di superficie lorda, e non aggettino oltre i 1,20 mt dal filo della muratura perimetrale in cui sono inserite. Anche in questo caso, il superamento dei limiti fissati renderà necessario conseguire Permesso di Costruire o inoltrare DIA.
3. Tettoie e pensiline, devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzare con l'ambiente circostante, in particolar modo se poste su spazi pubblici o privati fronte strada. Inoltre, tali manufatti non devono mai rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione.

## **Art. 71 pergolati**

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, le strutture in legno o metallo di modeste dimensioni, permanentemente infisse al suolo, prive di qualsiasi copertura fissa diversa dalle coperture vegetali, vive o essiccate purché permeabili (rampicanti, viti, arelle, graticci in bambù, ecc.), purché dotati dei requisiti di cui ai successivi commi.
2. Possono essere intesi rientranti nella categoria di cui al comma 1 i pergolati installati su pertinenze private, purché non superino i 16,00 mq di superficie lorda ed i 2,40 mt. di altezza, rispettando altresì la distanza minima dai confini di 3,00 mt. salvo diverso accordo col confinante. Il superamento dei predetti limiti comporterà la necessità di conseguire titolo edificatorio per tramite i Permesso di Costruire o DIA.
3. Nelle realtà condominiali di pregio, nell'ambito di corti comuni recuperate ad uso residenziale od in particolari contesti dovrà essere salvaguardata una omogeneità costruttiva e morfotipologica, garantendo l'omogeneità di materiali, forme, dimensioni, altezze, e posizioni nelle eventuali future installazioni di analoghi manufatti all'interno del medesimo contesto. Devono comunque avere l'approvazione dell'assemblea condominiale.

## **Art. 72 gazebi e prefabbricati**

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, i gazebi di modeste dimensioni in legno, plastica o metallo, anche non infissi al suolo, privi di qualsiasi copertura fissa diversa dalle coperture vegetali o dai teli stagionali in tessuto o plastica leggera, purché dotati dei requisiti di cui ai successivi commi.
2. Possono essere intesi rientranti nella categoria di cui al comma 1 i gazebi installati su pertinenze private, purché non superino i 16,00 mq di superficie lorda ed i 2,40 mt. di altezza, rispettando altresì la distanza minima dai confini di 3,00 mt. salvo diverso accordo col confinante. Il superamento dei predetti limiti comporterà la necessità di conseguire titolo edificatorio per tramite di Permesso di Costruire o DIA.
3. Nelle realtà condominiali di pregio, nell'ambito di corti comuni recuperate ad uso residenziale od in particolari contesti dovrà essere salvaguardata una omogeneità costruttiva e morfotipologica, garantendo l'omogeneità di materiali, forme, dimensioni, altezze, e posizioni nelle eventuali future installazioni di analoghi manufatti all'interno del medesimo contesto. Devono comunque avere l'approvazione dell'assemblea condominiale.

### **Art. 73 tende da sole**

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del Regolamento, le tende da sole, piane, curve o a capottino, fissate a sbalzo dalle murature perimetrali degli edifici e prive di pilastri di supporto di cui ai successivi commi.
2. Tutte le tende da sole, devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante non potranno inoltre ingombrare la proprietà pubblica.
3. Le tende solari e decorative al servizio di attività economiche (es. esercizi commerciali, esercizi pubblici, ecc.) ingombranti la proprietà pubblica non dovranno sporgere per più di 1,20 mt. dalla parete verticale di applicazione e comunque una con sporgenza massima non superiore ai 2/3 della larghezza del marciapiede e devono avere un'altezza nel punto più basso, di m. 2,40.
4. Le eventuali tende da sole ad uso commerciale, installate a protezione di superfici esterne a plateatico dei pubblici esercizi (tavolini per il consumo di alimenti, gelaterie, ecc.) sono da intendersi escluse dalla presente categoria ed assoggettate a titolo edificatorio ordinario.

### **Art. 74 vetrine, vetrinette, bacheche**

1. Rientrando in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, vetrine, vetrinette, bacheche e altre sovrastrutture in genere da appendere o accostare alle fronti di edifici visibili da spazi pubblici o di uso pubblico, o comunque aperti al transito, purché dotate dei requisiti di cui ai successivi commi.
2. Gli arredi di cui al comma 1 devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, evitando di sporgere per più di 10 cm dalla parete verticale di applicazione e comunque non ingombrando strade, marciapiedi o piste ciclopedonali, né impedendo mai il transito dei pedoni e dei veicoli sulla pubblica via.
3. L'autorizzazione all'installazione di uno qualsiasi degli arredi di cui al comma 1 non esime il richiedente dalla verifica presso l'Ufficio competente del Comune degli eventuali obblighi in materia di pubblicità ed affini connessi ai materiali successivamente esposti.

### **Art. 75 insegne e targhe**

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente regolamento, le insegne o targhe destinate a promuovere e segnalare la presenza di ambulatori, uffici o sedi di imprese e studi professionali, applicate sugli edifici o le recinzioni di pertinenza degli edifici ospitanti tali funzioni, purché dotate dei requisiti di cui ai successivi commi.
2. Possono essere rientranti nella categoria di cui al comma 1 le targhe esposte sugli edifici ubicati entro il perimetro dell'urbano consolidato, con dimensioni non superiori a 20x30 cm, realizzate in metallo, vetro, plexiglass ed applicate in posizione complanare alla parete di riferimento per mezzo di viti, tasselli o piccoli distanziali.
3. Tutte le richieste di installazione di supporti di tipo pubblicitario non rientranti nella classificazione di cui al presente articolo possono essere valutate dalle autorità competenti sulla scorta delle disposizioni contenute nell'apposito Regolamento Comunale sulla Pubblicità, ed eventualmente autorizzate secondo le procedure nello stesso contenute.

### **Art. 76 tinteggiature esterne**

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, gli interventi di nuova tinteggiatura o di modifica dei colori originali di qualsiasi edificio.

2. Prima di ogni tinteggiatura di edificio è necessario avvisare l'Ufficio Tecnico per un sopralluogo al fine di controllare le campionature di colori eseguite sulla facciata dell'edificio stesso sulla base della tabella colori, se approvata dalla Giunta Comunale con apposito provvedimento.
3. Le tinteggiature degli edifici dovranno essere eseguite accostando tra loro colori originati dalle terre locali, in un susseguirsi di tonalità che stacchino tra loro i singoli corpi di fabbrica ma evitando contrasti cromatici strinti e di impatti sgradevole. Negli ambiti residenziali ed in centro storico è vietato l'impiego di tonalità fredde o acide e di colori non naturali.
4. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

#### **Art. 77 decorazioni e pitture murali**

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, l'esecuzione di pitture murali, decorazioni, *trompe l'oeil*, graffiti o altri interventi artistici e decorativi sui prospetti di edifici visibili da spazi pubblici o di uso pubblico, o comunque aperti al transito.
2. Gli interventi di cui al comma 1 devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante, e non devono rappresentare, a giudizio dell'Amministrazione, offesa al pubblico pudore, né incentivo alla violenza.

#### **Art. 78 applicazione di inferriate**

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, la posa di inferriate, cancellate o grate visibili da spazi pubblici o di uso pubblico, o comunque aperti al transito.
2. Gli interventi di cui al comma 1 devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante, evitando di creare pericolo, ingombro od ostacolo al transito dei pedoni e dei veicoli sulla pubblica via.
3. Le inferriate, cancellate o grate dovranno essere realizzate con bacchette verticali ed orizzontali che costituiscono la maglia della grata inferriata secondo i vari disegni semplici, (solitamente a quadri o a rombi) e fissate direttamente nei muri portanti della casa.
4. Tutte le sporgenze dovute a inferriate, cancellate o grate e simili, non potranno superare la misura di m. 0,10 rispetto alla verticale sul filo stradale.
5. Tutte le aperture verso strada poste ad un'altezza inferiore a m 5,10 rispetto al filo stradale devono essere munite di serramenti che non aprano verso l'esterno, fatta eccezione per i casi in cui tali aperture siano richieste per motivi di sicurezza, (es.: esercizi commerciali, esercizi pubblici, ecc.); in tal caso dovranno essere realizzate garantendo l'incolumità e la sicurezza pubblica.
6. Nelle realtà condominiali di pregio, nell'ambito di corti comuni recuperate ad uso residenziale od in particolari contesti si ritiene debba essere salvaguardata una omogeneità costruttiva e morfotipologica, garantendo l'omogeneità di materiali, forme, dimensioni e posizioni nelle eventuali future installazioni di analoghi manufatti all'interno del medesimo contesto. Devono comunque avere l'approvazione dell'assemblea condominiale.

#### **Art. 79 piccoli manufatti da giardino, casette in legno, ricoveri, barbecue, voliere**

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, i manufatti da giardino, le casette in legno, i ricoveri per attrezzi da giardino, i canili, i barbecue fissi e le voliere fisse, quando non superino le usuali dimensioni commerciali, ed in particolare i 3 mq

di superficie ed i 2,10 mt. di altezza, rispettando altresì la distanza minima dai confini e dalle strade di 3,00 mt. salvo diverso accordo col confinante. Il superamento dei predetti limiti comporterà la necessità di conseguire titolo edificatorio per tramite di Permesso di Costruire o DIA.

2. I comignoli dei barbecue fissi devono comunque risultare più alti di almeno un metro rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti ed a qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di 10 mt. (circolare ASL n. 8 del 17 marzo 2005)
3. I pollai e le conigliaie sono ammesse solo un numero di capi limitato all'uso familiare e devono essere ad una distanza dalle abitazioni viciniori non inferiore a 10 mt. (Regolamento Locale Igiene art. 3.10.10)

#### **Art. 80 piscine smontabili**

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, le piscine scoperte, non interrate, realizzate in materiali prefabbricati smontabili diversi dalla muratura, indipendentemente dalla loro stagionalità, purché dotate dei requisiti di cui ai successivi commi.
2. Possono essere intese rientranti nella categoria di cui al comma 1 le piscine installate su pertinenze private, purché non superino i 40,00 mq di superficie lorda ed i 1,50 mt. di altezza, rispettando altresì la distanza minima dai confini di metri 3,00, salvo diverso accordo col confinante. Il superamento dei predetti limiti comporterà la necessità di conseguire titolo edificatorio per tramite di Permesso di Costruire o DIA.
3. Nelle realtà condominiali di pregio, nell'ambito di corti comuni recuperate ad uso residenziale od in particolari contesti dovrà essere salvaguardata una omogeneità costruttiva e morfotipologica, garantendo l'omogeneità di materiali, forme, dimensioni e posizioni nelle eventuali future installazioni di analoghi manufatti all'interno del medesimo contesto.
4. Le piscine rientranti nella categoria di cui la presente articolo potranno essere realizzate a condizione che presentino sistemi di riempimento e svuotamento dei volumi d'acqua tali da non creare problematiche di rigurgito sulla rete fognaria esistente o danni alla flora batterica dei depuratori a fanghi organici eventualmente attivi. Saranno privilegiati sistemi di depurazione a circuito chiuso che non prevedano sversamenti periodici in fognatura. Precisare che le pompe di ricircolo e i dispositivi accessori devono essere mantenuti sempre in condizioni di efficienza al fine di non causare situazioni moleste.

#### **Art. 81 antenne televisive paraboliche, impianti di condizionamento, canne fumarie**

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente regolamento, le antenne televisive, le antenne paraboliche, le antenne per la ricezione di segnali wi-fi, le apparecchiature di condizionamento, raffrescamento e ricambio dell'aria, le canne fumarie ed i comignoli in genere purché rispettose dei limiti e dei parametri di cui ai successi commi.
2. L'installazione di antenne paraboliche deve rispettare i seguenti criteri:
  - a. Tutti gli edifici composti da più unità (condomini o simili) già in possesso di un impianto centralizzato per la ricezione di impianti TV, o che intendono installarne uno, devono avvalersi di antenne paraboliche collettive anche per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari;
  - b. L'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, ha luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente;
  - c. Le antenne paraboliche devono corrispondere a precise dimensioni (120 cm di diametro per impianti collettivi e 85 cm di diametro per impianti singoli);



- d. Le antenne paraboliche di grandi dimensioni non devono porsi in contrasto con l'armonia ambientale, paesaggistica e panoramica;
  - e. Le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto del D.M. 37/08 a tutela della sicurezza degli impianti. Copia di tale certificazione di conformità, prodotta dall'impiantista installatore abilitato, dovrà essere prodotta agli uffici comunali successivamente alla posa in opera;
  - f. Sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela di beni artistici;
  - g. Le antenne paraboliche devono essere installate sulla copertura degli edifici, quando possibile sui versanti opposti alle vie pubbliche;
3. L'installazione di apparecchiature esterne destinate al condizionamento dell'aria deve avvenire su lastrici solari, terrazze, o vani (coperti o scoperti) nascosti alla vista della pubblica via, ovvero all'interno di nicchie appositamente predisposte nello spessore della muratura di tamponamento dell'edificio ed opportunamente mascherate da griglie di aerazione poste a filo della muratura medesima. Nel caso in cui tali accorgimenti non fossero dimostratamente realizzabili, tali apparecchiature dovranno essere poste sulle murature rivolte verso le corti interne, ad altezza superiore al estradosso delle finestre adiacenti, in posizione non molesta per il vicinato ed omogenea e coordinata con altre analoghe apparecchiature già autorizzate in precedenza nel medesimo ambito e contesto.
  4. Nelle realtà condominiali di pregio, nell'ambito di corti comuni recuperate ad uso residenziale od in particolari contesti dovrà essere salvaguardata una omogeneità costruttiva e morfotipologica, garantendo l'omogeneità di materiali, forme, dimensioni e posizioni nelle eventuali future installazioni di analoghe apparecchiature all'interno del medesimo contesto.
  5. L'installazione di canne fumarie esterne e comignoli a tetto sarà autorizzata, entro il perimetro dei tessuti urbani consolidati, purché conforme ai requisiti igienico sanitari locali, non molesta per il vicinato e rispettosa dei materiali e del contesto ambientale e paesistico entro cui si riferisce.

#### **Art. 82 pannelli solari e fotovoltaici**

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, le installazioni di pannelli per la produzione di acqua calda sanitaria ed i pannelli fotovoltaici per la produzione di corrente elettrica da fonte solare, purché dotati dei requisiti di cui al successivo comma.
2. Possono essere intesi rientranti nella categoria di cui al comma 1, ed assoggettati alla procedura di cui all'art. 69, i pannelli da ubicare sui tetti al di fuori delle zone soggette a vincolo paesaggistico che modifichino significativamente la sagoma dell'edificio, ossia che risultino non integrati nel manto di copertura o ad esso complanari. Il superamento del predetto limite comporterà la necessità di conseguire titolo edificatorio per tramite di Permesso di Costruzione o DIA.

### **CAPO III - Altri interventi soggetti ad autorizzazione**

#### **Art. 83 abbattimento di alberature ad alto e medio fusto e governo del verde**

1. Gli interventi di taglio alberature ad alto e medio fusto in ambito urbano ed extraurbano, possono essere autorizzati con la procedura del presente articolo, purché rispettose dei limiti e dei parametri di cui ai successivi commi.

2. Gli alberi ad alto e medio fusto sono considerati a tutti gli effetti eccellenze del paesaggio locale e parte integrante del patrimonio ambientale territoriale, contribuendo altresì al perseguimento degli obiettivi di controllo del microclima. Come tali, essi vanno quanto più possibile tutelati, conservandone la presenza e l'aspetto, ed evitando quanto più possibile il loro abbattimento, anche ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 10/2008.
3. A particolare tutela sono sottoposte le alberature ad alto fusto che, per motivi connessi alla loro età maestosa o rarità, possano essere considerate "monumenti naturali" e, pertanto, assoggettati a vincolo assoluto di conservazione, anche ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 10/2008.
4. L'eventuale abbattimento di alberi di alto e medio fusto, con esclusione delle coltivazioni industriali (pioppicoltura ecc.) di specie legnose a rapido accrescimento, dovrà essere adeguatamente motivato e fatto oggetto di preventiva e specifica istanza di autorizzazione rivolta all'Ufficio Tecnico Comunale. Gli interventi di abbattimento/sostituzione dovranno obbligatoriamente essere accompagnati da una relazione scientifica sottoscritta da un tecnico qualificato che ne motivi l'indispensabilità. L'autorizzazione sarà di norma subordinata al reimpianto di essenze analoghe, in numero di norma triplo, ove l'intervento di abbattimento riguardi porzioni di territorio particolarmente povere di equipaggiamento vegetale e il reimpianto non sia, per altri motivi, vietato, sconsigliabile o materialmente impossibile. L'Ufficio Tecnico verificherà caso per caso l'opportunità di ridurre il numero dei reimpianti sulla scorta di particolari e documentate esigenze, vincoli od impedimenti.
5. Sono ammesse in ambito agricolo ed extraurbano, previa semplice comunicazione preventiva al Comune, attività ceduzione, di scalvo e di spalatura anche per essenze ad alto fusto, purché non pregiate.
6. Sono soggetti ad analoga preventiva comunicazione anche gli interventi di manutenzione ordinaria (pulizia e potatura) e le normali operazioni di coltivazione industriale, taglio ed espianto delle specie legnose a rapido accrescimento.
7. È comunque fatto salvo il rilascio preventivo del nulla-osta ambientale nei comparti soggetti alla tutela di cui al D.Lgs. 42/04 e, in particolare, nel caso dei boschi, per i quali andrà richiesta autorizzazione all'Ente Parco.
8. A regime di particolare tutela potranno altresì essere assoggettati quegli orti, giardini, reliquari, parchi alberati di uso e proprietà privata nei quali siano presenti insiemi organici di essenze di particolare pregio connessi alla loro età, maestosità o rarità. In tali ambiti potranno essere imposte le misure di tutela, conservazione e gestione di parchi e giardini fornite con deliberazione di Giunta Regionale n. 5/52777 del 18.5.94 (vedasi B.U.R.L. 29.7.94, terzo suppl. straord. Al n. 90).
9. Le operazioni di piantumazione e re-impianto in ambito urbano dovranno essere realizzate temperando la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, ortografica e climatica in cui si opera.
10. L'inserimento di nuove alberature deve essere valutato, oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:
  - a. Sviluppo della specie in relazione all'ampiezza degli spazi a disposizione, nonché alle condizioni di luce;
  - b. Forma e caratteristiche delle piante a maturità;
  - c. Sviluppo più o meno rapido;
  - d. Caratteristiche dell'apparato radicale;
  - e. Resistenza all'inquinamento;
  - f. Rilevanza estetica.

11. La distanza degli alberi dal confine con altri spazi privati o dagli edifici deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinanti o prospicienti. Sono fatti, in ogni caso, salvi gli accordi con i proprietari dei fondi antistanti.
12. La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.
13. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.
14. Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
15. Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei.
16. la realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

#### **Art. 84 operazioni di governo a ceduo degli alberi, dei filari, delle siepi**

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, le operazioni di governo manutentivo periodico degli alberi, dei filari e delle siepi che, collocate in ambito agricolo o extraurbano, caratterizzano le rive dei corsi d'acqua, i perimetri degli appezzamenti coltivati, i bordi delle strade vicinali e poderali, il paesaggio rurale in genere.
2. Saranno assoggettate a preventiva comunicazione ai sensi dell'art. 69 del presente Regolamento le attività di ceduzione svolte in ambiti sottoposti a vicolo ambientale, previa conseguimento della necessaria Autorizzazione Paesaggistica, nonché gli interventi su filari e siepi ad elevato impatti paesaggistico o contenenti essenze di pregio.

## **TITOLO V – REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE ED ALLO SPAZIO**

### **CAPO I – Disposizioni generali**

#### **Art. 85 Decoro dei fabbricati**

1. Le nuove costruzioni devono rispettare gli aspetti storico, ambientali e culturali dei contesti in cui s'inseriscono.
2. E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, nonché degli elementi tecnologici quali pannelli solari, antenne paraboliche, impianti di condizionamento, ecc., in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.
3. Il progetto edilizio va corredato del progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.
4. Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi.
5. Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovra-strutture in genere.
6. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione.
7. In caso di non adempimento può essere imposta con motivato provvedimento al proprietario dell'immobile, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo. Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

#### **Art. 86 Superficie scoperta e drenante**

1. La superficie fondiaria del lotto di nuova edificazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante non inferiore al 30% nelle zone residenziali ed al 15% nelle zone produttive, commerciali e terziarie.
2. Per i casi di pluralità di destinazioni d'uso, ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.
3. Le superfici scoperte e drenanti non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile, posto auto o a qualsiasi tipo di deposito (salvo che si dimostri l'utilizzo di materiali drenanti), nè in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti.
4. Per i piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante deve essere calcolato con riferimento all'intera area interessata, avendo cura comunque di distribuire il più omogeneamente possibile tale superficie nei singoli lotti nella fase esecutiva.
5. Negli interventi di recupero edilizio, nelle ristrutturazioni urbanistiche e negli interventi di nuova edificazione in lotti di completamento i parametri di superficie scoperta e drenante costituiscono obiettivo a cui tendere; nei predetti casi il presente articolo non ha valore prescrittivo ma orientativo.

6. In ogni caso, ad eccezione degli interventi nei lotti di completamento, dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente.

### **Art. 87 Altezza degli edifici**

1. Le altezze degli edifici sono quelle prescritte dalle norme tecniche di Piano delle Regole per le singole zone ed ambiti in cui ricadono.
2. Per piano di spiccato si intende la quota del marciapiede per gli edifici in fregio alle strade, nel caso di terreni situati tra più strade si calcola la quota media tra le stesse, mentre, oltre la profondità di mt 10 dal fronte verso strada dell'edificio, il piano di spiccato è quello del piano naturale di campagna.

### **Art. 88 Misurazione delle distanze tra fabbricati**

1. Le distanze minime tra fabbricati sono prescritte dalle norme tecniche del Piano delle Regole.
2. Fermo restando il distacco minimo dal confine stabilito dalle norme tecniche di attuazione per ciascun ambito in cui ricadono, le costruzioni, concesse su terreni a confine con altra zona, dovranno osservare la distanza minima tra fabbricati di 10.00 mt. o nella misura maggiore determinata dal P.d.R. per le due zone.
3. Per distanza tra due edifici s'intende la linea più breve che li unisce, misurata ad arco di cerchio.
4. Non vanno considerati, ai fini del distacco tra due edifici e nemmeno per la distanza dai confini, modesti sporti di natura complementare ed ornamentale (cornicioni, mensole, ecc.) ed i balconi aperti purché non sporgenti oltre m 1,50.
5. Gli interventi in progetto interessanti pareti finestrate di locali abitativi dovranno comunque essere conformi al vigente R.L.I., in modo particolare all'articolo 3.4.13 (Presenza di ostacoli alla aeroilluminazione) .

### **Art. 89 Prospetti su spazi pubblici ed a confine**

1. I prospetti costruiti completamente o parzialmente a confine dovranno avere caratteristiche architettoniche tali da costituire un corpo architettonico omogeneo ed organico.
2. I piani attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico o ad uso pubblico indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono illustrare inoltre le innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare, oltre all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.
3. Sono vietate le parziali tinteggiature a colori diversi sulla fronte di uno stesso fabbricato, qualora non siano conseguenza di organico progetto.
4. Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con altri edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici e di aspetto gradevole.
5. In particolare devono essere curate la progettazione e la formazione di un sistema del verde pensile e nella conformazione di aggetti e/o spazi loggiati.
6. Le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.

## **Art. 90 Allineamenti**

1. Ferme restando le disposizioni relative alle distanze minime tra edifici o dalle strade dettate dal P.d.R., nonché dal Codice della strada e dal relativo Regolamento di attuazione, può essere imposta o assentita, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza diversa al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.
2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.
3. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.
4. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine su fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi privati interessati da percorsi pedonali ad uso pubblico.

## **Art. 91 Spazi conseguenti ad arretramenti**

1. L'arretramento degli edifici dal filo stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente regolamento:
  - a. dalla disciplina di P.d.R. e dai relativi strumenti esecutivi;
  - b. dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.
2. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti, ove non prescritta, deve comportare un'attenta definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni rivolte a valorizzare la qualità complessiva dello spazio urbano.

## **CAPO II – Conformazione e dotazione degli edifici**

### **Art. 92 Rinvio alle prescrizioni del Regolamento Locale di Igiene**

1. Il Regolamento Locale di Igiene Tipo, in relazione alle destinazioni d'uso degli spazi, definisce i requisiti da rispettare e le prestazioni da conseguire negli ambienti confinati in materia di igiene, sanità e comfort ambientale. Per i casi non evidenziati dal presente Regolamento si rimanda al Regolamento Locale di Igiene Tipo sopra citato.

### **Art. 93 Requisiti spaziali**

1. In conformità alla normativa igienico-sanitaria vigente, ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare e i locali devono essere raggiungibili internamente all'alloggio.
2. In ogni alloggio si distinguono:
  - a. spazi di abitazione e spazi accessori: camere da letto, sale, soggiorno, cucina, sale da pranzo, ambienti multiuso;
  - b. spazi di servizio (locali di servizio): stanze da bagno, servizi igienici, lavanderia, cantine, spogliatoi, guardaroba, disimpegni e ripostigli

#### **Art. 94 Superficie minima utile alloggi**

1. Ogni alloggio a pianta libera deve avere una superficie minima netta di mq. 25,00 per la prima persona e di mq. 10 per ogni successiva persona.
2. La superficie minima netta degli spazi di abitazione quando questi ultimi sono confinati, non deve risultare inferiore ai seguenti valori:
  - a. camere ad un letto: mq. 9,00
  - b. camere a due letti: mq. 14,00
  - c. soggiorno (anche con spazio di cottura): mq. 14,00
  - d. altri locali (studio/sala di lettura, ecc.): mq. 9,00
  - e. servizio igienico: mq. 4,00
  - f. per il secondo servizio igienico è richiesta una superficie minima di mq. 3,00, riducibile a mq. 2,00 nel caso di interventi sull'esistente, e un lato minimo di m. 1,20.
3. Gli alloggi devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura e di un servizio igienico.
4. Negli immobili destinati ad uffici, quando non regolamentati da specifiche norme al riguardo, la superficie dei servizi igienici non deve essere inferiore a mq 2,00.

#### **Art. 95 Altezza minima dei singoli ambienti**

1. L'altezza netta media dei singoli ambienti non deve essere inferiore a m 2,70 per gli spazi di cui al comma 2, lettera a), b), c), d) del precedente articolo, con altezza minima in caso di soffitto non orizzontale non inferiore a mt. 2,10.
2. L'altezza netta media può essere ridotta a m 2,40 per gli spazi accessori e di servizio di cui al comma 2, lettera e), f) del precedente articolo (riducibile a m. 2,10 per i corridoi e i luoghi di passaggio in genere, compreso i ripostigli e le cantine) con altezza minima in caso di soffitto non orizzontale non inferiore a m 1,80.
3. La distanza minima tra il pavimento e la superficie più bassa del soffitto finito non deve essere inferiore a m 2,10, fermo restando quanto previsto dagli artt. n. 63, 64, 65 della legge regionale n. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni in materia di recupero dei sottotetti. Gli eventuali spazi di altezze inferiori ai minimi devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio o guardaroba.
4. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è ammessa la conservazione di minori altezze medie che in ogni caso non possono risultare inferiori a m 2,40 per gli spazi di abitazione, fermo quanto previsto al comma precedente per le altezze minime. Non si applica tale disposto in caso di intervento di ristrutturazione che preveda la totale demolizione e ricostruzione o lo spostamento, per i locali interessati, delle quote di imposta dei solai e in caso di locali con soffitto orizzontale che per altezze inferiori a mt. 2,70 ricadrebbero nei requisiti di antigienicità o inabitabilità previsti dal Regolamento Locale di Igiene .
5. I ribassamenti necessari alla realizzazione degli impianti di climatizzazione e cablaggio non si computano ai fini del calcolo dell'altezza media di un locale purché le relative controsoffittature non occupino, in pianta, una superficie superiore a un terzo del locale, fermo restando quanto previsto dal comma 3 del presente articolo.

#### **Art. 96 Cucine, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici**

1. Ogni abitazione deve essere servita da un locale cucina o da uno spazio cottura e da almeno una stanza da bagno.

2. Le cucine, gli spazi di cottura, i servizi igienici, oltre ai requisiti generali di altezza, superficie, volume, aerazione, ecc. previsti dal presente regolamento e dalla normativa igienico-sanitaria vigente, devono avere le seguenti caratteristiche:
  - a. per le cucine e gli spazi di cottura, cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori.
  - b. il servizio igienico, di norma, deve essere dotato di lavabo, vaso, bidet, vasca da bagno o doccia. L'accesso deve avvenire da disimpegno o antibagno e mai direttamente da locali di abitazione o dalla cucina.
3. Nel caso di servizi igienici integrativi o di seconde stanze da bagno è consentito l'accesso diretto da camere da letto.

#### **Art. 97 Soppalchi**

1. La superficie dei soppalchi non deve superare il 30% di quella del locale soppalcato.
2. L'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per quella soprastante, non potrà essere inferiore a m 2,10.
3. Entrambe le parti, soprastante e sottostante, devono essere totalmente aperte e quella superiore munita di balaustra non inferiore a m 1,20 di altezza.
4. Al fine della verifica dei rapporti aeroilluminanti andrà considerata la superficie complessiva del vano principale e del soppalco.

#### **Art. 98 Sottotetti**

1. I vani sottotetto non abitabili devono avere un'altezza interna media non superiore a m. 1,50 e un rapporto di aeroilluminazione non superiore al valore di 1/30; eventuali deroghe, comunque non comportanti il raggiungimento di un'altezza media ponderale abitabile ai sensi delle vigenti regionali, potranno essere valutate in relazione alla conformazione tipomorfologica dell'edificio.
2. I vani sottotetto non abitabili non devono avere locali destinati a stanze da bagno, servizi igienici e lavanderia ed inoltre non potranno avere balconi ed abbaini.
3. I vani sottotetto per i quali si interviene con opere comportanti il loro recupero residenziale ai sensi delle vigenti leggi regionali dovranno possedere caratteristiche di abitabilità congruenti con i disposti del vigente R.L.I. .

#### **Art. 99 Spazi seminterrati e sotterranei**

1. Si definiscono locali seminterrati quei locali che per parte della loro altezza si trovano parzialmente interrati; sono invece considerati sotterranei quelli che si trovano completamente interrati su ogni lato. L'altezza libera dei locali seminterrati e sotterranei non deve essere superiore a m 2,50.
2. I locali seminterrati possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone quali, ad esempio, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali (fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni) quando abbiano i seguenti requisiti:
  - a. altezza interna non inferiore a m 3,00;
  - b. protezione dall'umidità ;
  - c. protezione da gas radon.
  - d. rapporti di aeroilluminazione naturale regolamentari ovvero illuminazione artificiale con ricambio meccanico o condizionamento idoneo al tipo di attività svolta;
  - e. resistenza termica (R) delle partizioni del seminterrato =  $1 \text{ } ^\circ\text{C h. mq. / Kcal}$ ;



- f. soglia delle eventuali finestre ad almeno m. 0,20 dal piano del suolo circostante;
- g. isolamento acustico;
- h. vespaio areato di m 0,50 di altezza ed intercapedine, pavimento unito ed impermeabile, muri protetti dall'umidità del terreno.

#### **Art. 100 Scale**

1. Devono avere le seguenti dimensioni:
  - a. Rampa minimo cm 120, anche in presenza di ascensore, riducibile a cm 80 nel caso di scale secondarie non condominiali;
  - b. somma tra pedata ( minimo cm 30 ) ed il doppio dell'alzata non inferiore a cm 62/64.
2. Le scale destinate a servire più alloggi devono essere interrotte ogni 10 alzate con apposito pianerottolo.
3. Le scale che collegano più di due piani, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno o a mezzo di lucernario con apertura pari almeno a mq 0,40 per ogni piano servito o mediante finestre di superficie non inferiore a mq 1 per ogni piano servito.
4. Gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili.

#### **Art. 101 Ascensori**

1. Negli edifici di nuova costruzione costituiti da oltre tre livelli ( comprendendo l'eventuale piano interrato o seminterrato) è prescritta l'installazione di un ascensore che dovrà avere le seguenti caratteristiche:
  - a. edifici residenziali: dimensioni min. cabina cm 130 di profondità e cm 95 di larghezza luce netta porta cm 80
  - b. altri edifici: dimensioni min. cabina cm 140 di profondità e cm 110 di larghezza luce netta porta cm 80

#### **Art. 102 Parapetti**

1. L'altezza minima dei parapetti di ogni tipo e funzione dovrà essere di cm. 100 per i primi due piani e 110 cm. per i successivi, preferibilmente in materiale trasparente dai 60 cm. in su.
2. Detti parapetti devono essere resistenti agli urti, presentare profili non spigolosi o taglienti, essere inattraversabili ad una sfera di cm. 10 di diametro e non devono favorire l'arrampicamento.

#### **Art. 103 Requisiti funzionali**

1. Gli edifici devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, almeno dei seguenti servizi fondamentali:
  - a. riscaldamento
  - b. distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica e del gas
  - c. rete telefonica
  - d. raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti
  - e. posti auto coperti e/o scoperti in misura adeguata al n. di alloggi o fruitori.
2. Nelle nuove costruzioni o nelle integrali ristrutturazioni devono inoltre essere previsti:

- a. adeguati spazi per la raccolta dei rifiuti solidi urbani, preferibilmente effettuata in modo differenziato (umido, plastica, carta, vetro, indifferenziati);
- b. trasporto verticale delle persone e delle cose, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
- c. protezione dagli incendi e dalle scariche atmosferiche mediante messa a terra ;
- d. eventuale aerazione forzata;

## **CAPO III – Norme igieniche**

### **A) Vivibilità degli edifici**

#### **Art. 104 Qualità dell'aria in spazi confinati**

1. Le abitazioni e comunque i luoghi destinati alla permanenza di persone devono essere progettati e realizzati in modo da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione al Radon ed in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle abitazioni medesime e che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili.
2. Negli ambienti riservati all'abitazione e comunque nei luoghi destinati alla permanenza di persone devono essere impediti l'immissione ed il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte.

#### **Art. 105 Riscontro d'aria**

1. Per tutte le unità immobiliari deve essere garantito il doppio riscontro d'aria; il requisito del doppio riscontro d'aria può essere derogato a condizione che sia adottata la seguente soluzione alternativa:
  - a. predisposizione di canna di aerazione naturale di adeguate dimensioni (sezione di area non inferiore a 200 cmq. E lunghezza non inferiore a 5 mt.) indipendente per ciascun alloggio, sfociante oltre il tetto del fabbricato con apposito comignolo ubicato a distanza idonea da possibili fonti di inquinamento, realizzata in posizione opposta alla parete finestrata in progetto.Resta in ogni caso non ammissibile la previsione di unici affacci a Nord nelle nuove edificazioni.
2. Il riscontro d'aria su fronti opposti della nuova edificazione è comunque elemento indispensabile per l'ottenimento di risultati efficaci.

#### **Art. 106 Aerazione naturale**

1. Le costruzioni devono essere progettate e realizzate in modo che siano assicurate regolamentare aerazione primaria per ogni unità abitativa e per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima
2. L'aerazione deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno adeguatamente ubicate e dimensionate.
3. L'aerazione deve essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa e di superfici finestrate apribili nella misura non inferiore a 1/10 della superficie utile del pavimento per gli spazi di abitazione.

4. Si richiamano comunque le deroghe di cui al punto 1 del precedente art. 103.

#### **Art. 107 Aerazione artificiale**

1. In conformità alla normativa igienico-sanitaria vigente possono usufruire di aerazione solo artificiale:
  - a. i servizi igienici di alloggi dove esista già un bagno aerato naturalmente;
  - b. i locali o gli ambienti con presenza solo saltuaria di persone;
  - c. gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale (corridoi, scale secondarie, ecc.) nonché gli spazi destinati a spogliatoi, ripostigli, guardaroba, per i quali non esista obbligo diverso;
  - d. i locali o gli ambienti destinati ad attività lavorative, commerciali, culturali e ricreative, pubblico spettacolo ed i pubblici esercizi, che richiedono particolari condizioni di aerazione in relazione all'attività che in essi vi si svolge e/o alle modalità di esercizio della stessa. In tale caso i predetti spazi dovranno rispettare idonei requisiti di condizionamento ambientale da attestarsi in ordine all'impianto di condizionamento dell'aria e sue caratteristiche tecniche (rinnovo – temperatura – purezza – velocità).
2. Per le attività produttive, la ventilazione meccanica, ad integrazione di quella naturale, è consentita previo parere del responsabile del Servizio Igiene e Sanità pubblica dell'A.S.L.. In tale caso i predetti spazi dovranno rispettare idonei requisiti di condizionamento ambientale da attestarsi in ordine all'impianto di condizionamento dell'aria e sue caratteristiche tecniche (rinnovo – temperatura – purezza – velocità).

#### **Art. 108 Apertura di serramenti**

1. Le parti apribili dei serramenti occorrenti per la ventilazione naturale degli ambienti mediante aria esterna, misurate convenzionalmente al lordo dei telai, non possono essere inferiori a 1/10 del piano di calpestio dei locali medesimi.
2. Sono escluse dal calcolo le porte di accesso alle unità immobiliari, se non a diretto contatto con l'esterno dell'edificio e dotate di opportune parti apribili (sopraluce), ad eccezione dei locali adibiti ad attività commerciali aperti al pubblico.
3. Nel caso di interventi sull'esistente la conservazione delle minori superfici aeranti è consentita a condizione che non vengano peggiorati i rapporti di aerazione già esistenti.

#### **Art. 109 Ambienti di servizio**

1. Le cucine, gli spazi di cottura, i servizi igienici, richiedono particolari accorgimenti tecnici per garantire il ricambio dell'aria: in particolare dalle cucine e dagli spazi di cottura devono poter essere allontanati i gas tossici derivanti dalle eventuali combustioni, i vapori e gli odori; dai servizi igienici devono poter essere allontanati i vapori e gli odori.

#### **Art. 110 Ambienti con impianti di combustione**

1. Tutti gli apparecchi di combustione di nuova installazione o sottoposti a ristrutturazione, rifacimento, adeguamento o modifica, sono soggetti alle procedure previste dalla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti.
2. L'installazione, la conduzione e la manutenzione degli apparecchi devono essere effettuate nel rispetto della normativa tecnica ed igienico - sanitaria vigente, tali da garantire una

combustione ottimale e il rispetto dei limiti qualitativi alle emissioni previsti dalla normativa stessa.

#### **Art. 111 Aerazione dei servizi igienici**

1. Almeno un locale bagno dell'unità immobiliare deve essere fornito di finestra apribile verso l'esterno, della misura non inferiore a 0,50 mq., per il ricambio dell'aria all'esterno o verso cavedio; nel caso di intervento su alloggi esistenti, privi di servizio igienico, inseriti in edifici di vecchia costruzione, è consentita l'aerazione artificiale.
2. Nei bagni ciechi l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora in caso di aerazione continua, ovvero di 12 volumi/ora in caso di aerazione forzata intermittente a comando automatico; in tal caso esso deve essere adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

#### **Art. 112 Dotazione minima di canne**

1. Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione deve essere dotata almeno di una canna di esalazione (impiegata per l'allontanamento dagli ambienti di odori, vapori e simili) e di una canna fumaria (impiegata per l'allontanamento dei prodotti della combustione provenienti da impianti di produzione del calore utilizzato per il riscaldamento degli ambienti, dell'acqua sanitaria o per altri usi), opportunamente contrassegnate.
2. Nel caso di riscaldamento autonomo e di produzione di acqua calda autonoma funzionante a gas, anche in unità immobiliari aventi destinazione d'uso diversa da quella residenziale, gli apparecchi di produzione del calore saranno dotati di canne fumarie secondo le norme vigenti. Analogamente nel caso di unità immobiliari che necessitino di canne di esalazione, le stesse dovranno essere realizzate secondo le norme vigenti.

#### **Art. 113 Aerazione tramite corti, patii, cavedi**

1. L'aerazione naturale e il riscontro d'aria in tutte le unità immobiliari abitabili degli edifici possono essere conseguiti con l'utilizzo di corti, cortili, patii e cavedi, a condizione che gli stessi rispettino i requisiti di cui agli articoli seguenti.

#### **Art. 114 Corti o cortili**

1. Le corti o i cortili sono preordinati anche alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica.
2. I cortili devono avere un accesso diretto da uno spazio pubblico, fatte salve diverse situazioni preesistenti.
3. La loro superficie netta minima non deve essere non inferiore ad 1/4 di quella delle pareti che li delimitano e non possono avere lati inferiori a m. 4,00, fatte salve diverse situazioni preesistenti.
4. In tutti i cortili esistenti, o di nuova edificazione, deve essere consentito un adeguato e ordinato spazio di deposito di biciclette.
5. In tutte le corti e i cortili interni ai fabbricati, anche se di uso comune a più fabbricati, è permesso l'inserimento di ascensori, al fine di garantire l'accessibilità verticale agli edifici, in deroga alle norme relative alle distanze ed alle superfici coperte ed edificabili.

### **Art. 115 Patii**

1. I patii sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica.
2. Essi sono funzionali ad edifici o a parte di essi di non più di due piani e non hanno comunicazione diretta con l'esterno a livello del pavimento, fatte salve diverse situazioni preesistenti.
3. La superficie netta minima del patio non deve essere inferiore ad un sesto della superficie delle pareti che lo delimitano e non possono avere lati inferiori a m. 4, fatte salve diverse situazioni preesistenti.

### **Art. 116 Cavedi**

1. Nelle nuove costruzioni le superfici finestrate realizzate su cavedi, chiostrine e pozzi luce non possono essere computate per il raggiungimento del requisito minimo di aeroilluminazione naturale diretta degli spazi confinanti ad eccezione di quelli di servizio o accessorio.
2. In caso di ristrutturazione di edifici esistenti, le superfici finestrate aperte su cavedi, chiostrine e pozzi luce, possono essere computate esclusivamente per l'aeroilluminazione naturale diretta dei locali di servizio quali stanze da bagno, lavanderie, spogliatoi, guardaroba, disimpegni e ripostigli.
3. I cavedi devono essere completamente aperti in alto e, nel caso siano a servizio di più unità immobiliari, abitative e non, devono comunicare in basso direttamente con l'esterno del fabbricato o con altri spazi aperti a quota pavimento con aperture o accessi privi di serramento aventi sezione di almeno 1/5 dell'area del cavedio e comunque dimensioni non inferiori a m 1,00 di larghezza e m 2,40 di altezza.
4. Nei cavedi è vietata l'immissione di scarichi gassosi.
5. In rapporto alla altezza degli edifici che li delimitano e fatte salve diverse situazioni preesistenti, i cavedi sono così dimensionati:
  - a. altezza fino a m. 8: lato minimo 2,50, superficie minima mq 6;
  - b. altezza fino a m. 12: lato minimo 3,00, superficie minima mq 9;
  - c. altezza fino a m. 18: lato minimo 3,50, superficie minima mq 12;
  - d. altezza oltre m. 18: lato minimo 4,00, superficie minima mq 16.
6. Per superficie minima si intende quella libera da proiezioni in pianta di parti aggettanti.
7. L'altezza dei cavedi si computa a partire dal piano del pavimento del vano più basso illuminato dal cavedio.
8. La base dei cavedi deve essere facilmente accessibile onde consentire la pulizia.
9. I cavedi devono essere aperti alla base onde consentire il tiraggio naturale.
10. Non è mai consentita l'utilizzazione dei cavedi per ampliare le superfici utili.

### **Art. 117 Cavedi tecnici o passi d'uomo**

1. I cavedi tecnici o passi d'uomo sono preordinati al passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica del manufatto edilizio e nessun locale può affacciarsi sui medesimi. Essi devono contenere strutture fisse di collegamento verticale e piani orizzontali per garantire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico.
2. Devono inoltre essere dotati di tiraggio naturale dal piede dell'edificio al colmo del tetto; possono essere adiacenti e aperti sui cavedi di aeroilluminazione, a condizione che non ne riducano la superficie minima in pianta prescritta.

## **Art. 118 Illuminazione**

1. L'illuminazione diurna degli ambienti deve essere naturale e diretta.
2. Negli ambienti destinati ad attività direzionale (uffici ) la cui estensione, per particolari esigenze operative, non consenta la regolamentare illuminazione naturale sono ammesse le integrazioni mediante impianti di illuminazione artificiale.
3. Possono usufruire di illuminazione solo artificiale, nel rispetto delle prescrizioni del Regolamento di Igiene, i seguenti ambienti:
  - a. i servizi igienici ad esclusione della prima stanza da bagno nelle abitazioni;
  - b. i locali con presenza solo saltuaria di persone;
  - c. gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale nonché gli spazi destinati a spogliatoi, ripostigli, guardaroba, per i quali non esista obbligo diverso;
  - d. i locali o gli ambienti destinati ad attività lavorative, commerciali, culturali, ricreative, di pubblico spettacolo ed i pubblici esercizi che richiedano particolari condizioni di illuminazione in relazione all'attività e/o alle modalità di esercizio della stessa.

## **Art. 119 Requisiti di illuminazione naturale e diretta**

1. L'illuminazione naturale diretta può essere del tipo perimetrale o zenitale o mista.
2. Nel caso di luce proveniente dalle pareti perimetrali esterne degli ambienti abitabili le parti trasparenti, misurate convenzionalmente al lordo dei telai degli infissi, non devono avere area complessiva inferiore a  $1/8$  di quella della superficie del pavimento degli ambienti stessi quando la profondità del pavimento di ogni singolo ambiente non superi 2,5 volte l'altezza della mezzera del voltino.
3. Per profondità maggiori, che comunque non devono essere superiori a 3,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento, l'area complessiva delle parti trasparenti misurate come sopra deve essere proporzionalmente incrementata secondo le disposizioni del Regolamento di Igiene.
4. Ai fini del calcolo della superficie illuminante non viene considerata la parte di serramento posta al di sotto di cm 60 dal pavimento; nel caso di aggetti o sporgenze con profondità superiore a m 1,20, la superficie illuminante deve essere calcolata secondo le indicazioni riportate nel vigente Regolamento d'Igiene.
5. Nei soli casi di intervento sull'esistente, laddove non sia possibile modificare le pareti perimetrali esterne, sono consentiti rapporti illuminanti inferiori ad  $1/8$  purché non vengano peggiorati i rapporti di illuminazione già esistenti.
6. Nel caso di luce zenitale, l'area complessiva delle parti trasparenti, misurate come sopra, non deve essere inferiore a  $1/12$  dell'area del pavimento e comunque non può essere considerata come unica fonte illuminante di locali di residenza.
7. Nel caso di situazioni miste, il contributo della luce zenitale, in questo caso equiparato a quello delle pareti perimetrali (e quindi pari a  $1/8$  della superficie di pavimento), vale al solo fine dell'aumento della profondità dell'ambiente.

## **Art. 120 Requisiti igrotermici**

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da ottenere in ogni locale, sia nei mesi invernali che in quelli estivi, condizioni igrotermiche adeguate alle condizioni d'uso.
2. Le murature devono essere realizzate con accorgimenti che intercettino l'acqua proveniente dal terreno e dalle acque meteoriche.

3. Le murature contro terra devono sempre essere protette dal terreno con intercapedini ventilate o con sistemi di impermeabilizzazione che ostacolino l'impregnazione di acqua. Analoghi accorgimenti devono essere adottati per le fondazioni.
4. Nel caso di creazione di intercapedini occorre allontanare con condutture o cunette le acque filtranti e quelle meteoriche (intercapedini grigliate) con idonei sistemi (fognatura, tombinatura).
5. Anche i piani di calpestio di seminterrati o interrati, indipendentemente dalla permanenza di persone, devono garantire la intercettazione delle acque (umidità capillare ascendente, falda sospesa, ecc.); tale requisito è da ritenersi soddisfatto quando i piani di calpestio poggino su intercapedine d'aria ventilata (vespaio) alta m. 0,50; in alternativa alla intercapedine è ammissibile la posa al di sotto del piano di calpestio di uno strato ventilato di ghiaia grossa e lavata alta m. 0,50, e di una guaina impermeabile con risvolto verticale.
6. La permanenza di persone nel seminterrato o interrato, comporta, oltre al rispetto di quanto sopra, anche il rispetto della altezza interna del locale di m. 3,00 e una resistenza termica (R) del pavimento e dei muri perimetrali pari a  $1^\circ \text{C h. mq.} / \text{Kcal}$ .
7. In caso di seminterrati o interrati esistenti che non abbiano le caratteristiche di cui sopra, il risanamento igienico può essere realizzato anche con pavimenti galleggianti ventilati all'esterno e controtavolati interni a formazione di camera d'aria sempre ventilata all'esterno. Se è prevista la permanenza di persone andranno inoltre garantite anche tutte le caratteristiche di altezza, resistenza termica, ecc..
8. Laddove siano realizzate nuove costruzioni, sia in assenza che in presenza di locali cantinati, seminterrati o sotterranei, l'edificio deve essere protetto dall'umidità mediante idoneo vespaio con superfici di aerazione non inferiore a 1/100 della superficie del vespaio stesso, uniformemente distribuite in modo che si realizzi la circolazione dell'aria. In tal caso il piano di calpestio deve avere la resistenza termica di cui sopra.
9. In alternativa al vespaio come descritto è consentita la realizzazione del piano di calpestio se sovrapposto a uno strato ventilato di ghiaia grossa e lavata dello spessore di m. 0,50, a una guaina, di adeguate caratteristiche di impermeabilità al radon certificate e messa in opera "a regola d'arte", impermeabilizzante con risvolto verticale e a uno strato coibente, areato mediante tubi forati (diametro 12-15 cm) posti parallelamente ad una distanza non superiore a 4 metri l'uno dall'altro e collegati alle due estremità con tubi di raccordo di cui uno collegato con tubi di esalazione convogliati normalmente al tetto.
10. Le pareti perimetrali di tutti gli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche. Le sporgenze di qualunque tipo, mediante opportune pendenze, gocciolatoi, gronde, ecc., devono evitare di scaricare sui muri le acque meteoriche.
11. Le coperture di qualunque tipo, sporgenti o meno, quali i portici, tettoie, ecc., devono essere provviste di dispositivi per la raccolta e lo scarico dell'acqua, limitatamente agli elementi in cui la cui superficie in pianta sia maggiore di m. 4,00.

### **Art. 121 Requisiti acustici**

1. I materiali e le tecniche utilizzati per la costruzione, ristrutturazione o ampliamento degli edifici, devono garantire una adeguata protezione acustica degli ambienti ai sensi della vigente normativa (D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e s.m.i.).
2. Ai progetti edilizi relativi ad interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia va allegata una adeguata relazione di impatto acustico o una valutazione previsionale del clima acustico, redatta da tecnico qualificato che espliciti nel dettaglio gli accorgimenti da adottare per assicurare la protezione acustica degli ambienti, ai sensi di quanto previsto dalla L. 447 del 26/10/1995 e s.m.i..

## **B) Scarichi e rifiuti**

### **Art. 122 Incanalamento acque meteoriche ed evacuazione reflui gassosi**

1. I tetti, le terrazze, le pensiline e, in generale, tutte le superfici scoperte che siano spioventi sulla pubblica via o su altra area pubblica, dovranno essere muniti di adeguati mezzi di raccolta e di convogliamento delle acque meteoriche in carattere con l'edificio e rispondenti al fine di evitare qualsiasi forma di stillicidio o sversamento che possa risultare di fastidio ai passanti e di danno alle facciate ed alle pavimentazioni stradali.
2. i tubi discendenti lungo le facciate a filo strada dovranno essere, compatibilmente con la qualità delle murature presenti, incassati almeno fino all'altezza di mt. 2,50 misurati dal piano del marciapiede.
3. E' vietato immettere nei condotti pluviali scarichi che non siano di acque meteoriche.
4. L'evacuazione dei reflui gassosi di qualsiasi origine (caldaie, cucine, esalatori, condizionatori, ecc.) dovrà avvenire, di norma, attraverso condotti separati posti al di sopra delle coperture degli edifici e collocati in modo tale da non arrecare disturbo di sorta agli utenti di strade e piazze, né alle proprietà confinanti o vicine e neppure alla salubrità di altri locali dell'edificio.
5. E' fatto assoluto divieto di installazione ed utilizzo di meccanismi tritarifiuti domestici applicabili ai lavelli, che convogliano scarti alimentari e/o rifiuti organici di ogni genere nelle condotte fognarie comunali per tramite degli scarichi di acque nere delle singole abitazioni.

### **Art. 123 Convogliamento e raccolta rifiuti domestici**

1. I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili raccolti all'interno delle abitazioni, degli uffici, dei negozi, delle scale, dei corridoi, in generale dei locali abitati o comunque fruiti e degli annessi recintati, devono essere conferiti, in modo differenziato, a cura degli abitanti in contenitori conformi alle disposizioni vigenti, collocati nei depositi di cui al seguente articolo.
2. Nelle nuove costruzioni devono essere previsti spazi per la raccolta differenziata tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante. Tali spazi non vengono computati nella superficie lorda di pavimento. Eventuali deroghe potranno essere valutate nel caso di edifici residenziali mono o bifamiliari.
3. Nelle nuove costruzioni è vietata la realizzazione di canne di caduta.

### **Art. 124 Depositi e raccoglitori di rifiuti**

1. Ove non siano adottati altri sistemi di raccolta con cassonetti pubblici, i fabbricati devono disporre di un deposito atto a contenere i rifiuti solidi urbani.
2. Tali depositi potranno essere costituiti da appositi locali immondezzai che dovranno essere dimensionati e caratterizzati in modo adeguato al numero degli abitanti o fruitori insediabili.

## **C) Sicurezza**

### **Art. 125 Dispositivi per la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto**

1. Alle nuove costruzioni di qualsiasi tipologia d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo ecc.) nonché in occasione di interventi su edifici esistenti che comportino anche il rifacimento sostanziale della copertura dovranno essere previsti:
  - a. le dispositivi concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto (art. 3.2.11 R.L.I.).



- b. installazioni di sicurezza per accesso e lavori in luoghi elevati: tutti i nuovi edifici, nonché gli edifici di oggetto di rifacimento della completa struttura di copertura, devono essere muniti di idonei manufatti fissi tali da consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulla copertura. Quando i manufatti sono costituiti da dispositivi fissi di ancoraggio che permettono l'uso di altri attrezzi per garantire la sicurezza (ad esempio imbracatura di sicurezza, funi di trattenuta, ecc), gli stessi devono risultare conformi alla normativa tecnica vigente. Tali manufatti devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità. Costituiscono riferimento le Norme Tecniche U.N.I., il Regolamento d'Igiene, le eventuali direttive e linee di indirizzo dell'A.S.L. e/o della Regione.

#### **Art. 126 Attuazione del Piano Regionale Amianto Lombardia - PRAL**

1. In attuazione della Legge Regionale n. 17 del 29 settembre 2003 “Norme per il risanamento dell'ambiente , bonifica e smaltimento dell'amianto” ed alle successive disposizioni emanate dall'ASL competente, tutti i proprietari (e gli amministratori condominiali) di edifici contenenti amianto, devono provvedere ad inoltrare l'autonotifica obbligatoria presso gli uffici SPSALL dell'ASL, allo scopo di contribuire alla redazione dei previsti Registri Regionali e al Censimento della presenza di amianto negli immobili pubblici e privati e favorire l'attuazione del Piano Regionale Amianto Lombardia.

#### **CAPO IV – Prevenzione e protezione dall'inquinamento da radon**

##### **Art. 127 Rinvio alle prescrizioni delle Linee Guida ASL**

1. Per quanto riguarda la prevenzione e protezione dall'inquinamento da Radon si rimanda alle linee guida ASL n. 40 del 30 maggio 2003 e s.m.i. *“La prevenzione e la protezione dell'umidità e dall'inquinamento da Radon negli edifici”* che costituiscono riferimento omogeneo, ad interpretazione delle norme vigenti, con specifico richiamo al R.L.I

#### **CAPO V – Efficienza energetica degli edifici**

##### **Art. 128 Dispositivi per il risparmio energetico**

1. La normativa contenuta nell'allegato tecnico “A” facente parte integrante del presente regolamento intende perseguire l'obiettivo di migliorare le condizioni abitative, le prestazioni energetiche degli involucri e degli impianti negli edifici, ridurre la quantità di energia necessaria per la loro climatizzazione, contenere gli sprechi di energia e le emissioni di CO<sub>2</sub>, attraverso la costruzione di edifici energeticamente efficienti, nel rispetto dell'ambiente. Per l'attuazione di tale fine, alcune disposizioni dell'allegato hanno natura cogente, altre di indirizzo.

## **TITOLO VI – ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI E VIGILANZA**

### **CAPO I - Realizzazione degli interventi**

#### **Art. 129 Inizio lavori**

1. La comunicazione di inizio lavori deve essere inoltrata all'Amministrazione Comunale dal titolare del permesso di costruire o D.I.A. entro il termine indicato nel provvedimento edilizio e secondo le norme di legge; detta comunicazione dovrà essere sottoscritta anche dall'esecutore delle opere e dal Direttore dei Lavori, i quali dovranno preventivamente sottoscrivere il progetto.
2. Qualunque successiva variazione del progettista, del direttore e dell'assuntore dei lavori, deve essere immediatamente denunciata dal richiedente e dagli interessati.
3. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori il provvedimento abilitativo decade.

#### **Art. 130 Richiesta e consegna punti fissi**

1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione, il titolare del permesso di costruire o D.I.A. può richiedere agli uffici comunali preposti l'indicazione dei "punti fissi" di linea e di livello cui dovrà essere riferito il tracciamento dell'opera da realizzare.
2. La consegna dei punti fissi viene effettuata dai tecnici comunali incaricati attraverso sopralluogo concordato con il concessionario, che è tenuto a fornire il personale ed i mezzi per consentire le operazioni necessarie.
3. Delle operazioni suddette è redatto apposito verbale che viene sottoscritto dalle parti per presa d'atto.
4. Qualora entro 15 giorni dalla richiesta la struttura comunale competente non provveda a determinare i "punti fissi" con l'apposito sopralluogo, il titolare del permesso di costruire o D.I.A. può procedere con l'inizio dei lavori, previa comunicazione.

#### **Art. 131 Sicurezza e disciplina generale del cantiere di costruzione**

1. Il cantiere deve essere installato nel rispetto delle normative nazionali ed europee in materia di sicurezza e prevenzione, antinfortunistica, antincendio, allarme e segnalazione, per la salvaguardia degli operatori addetti e l'incolumità pubblica.
2. Nei cantieri dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente Regolamento, deve essere affissa fin dal giorno di inizio dei lavori, in posizione ben visibile dallo spazio pubblico, una insegna scritta in stampatello con colori permanenti recante gli estremi del provvedimento, i nominativi del titolare del provvedimento, del progettista e del direttore dei lavori, dell'impresa costruttrice e di altre figure responsabili quando siano previste a termine di legge, della data di inizio e di ultimazione delle opere e di successive ed eventuali proroghe.
3. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali.
4. I cantieri dovranno essere dotati di appositi spazi per servizi igienici, spogliatoi e pronto soccorso a disposizione del personale addetto, compatibilmente con il tipo di intervento edilizio e con gli spazi a disposizione del cantiere. In ogni caso tali dotazioni sono obbligatorie per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione di interi immobili.
5. I cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite, sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi prescritta per legge (latrine, orinatoi, lavabi, docce, refettorio, ecc.).

Dette costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri, compresi i servizi igienici e destinate alla permanenza di persone, devono essere dichiarate conformi alle norme igienico - sanitarie dal direttore dei lavori sotto la propria responsabilità.

6. I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono essere allacciati alle reti comunali.
7. Nei cantieri dovranno essere tenuti a disposizione dei tecnici comunali copia dei tipi del progetto in corso d'esecuzione, muniti del visto originale di approvazione o copia dei medesimi con dichiarazione di conformità agli originali apposta a cura degli Uffici comunali.
8. L'assuntore dei lavori deve essere presente in cantiere o vi deve assicurare la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti, quale responsabile di cantiere.
9. In caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, il Responsabile del Servizio preposto ordina la sospensione dei lavori e procede alle opportune segnalazioni alle autorità competenti per l'adozione dei provvedimenti conseguenti.

### **Art. 132 Recinzioni e manufatti provvisori**

1. I cantieri devono essere chiusi, previa denuncia all'Amministrazione comunale corredata dal nulla-osta degli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati, mediante idonee protezioni, adottando ove necessario opportune recinzioni, da realizzarsi con materiali idonei, al fine di garantire l'incolumità pubblica, assicurare il pubblico transito ed evitare ristagni d'acqua.
2. Le recinzioni provvisorie devono risultare non trasparenti, avere aspetto decoroso ed essere alte almeno mt. 2,00.
3. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e sono da mantenere chiuse dopo l'orario di lavoro.
4. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere vanno dipinti per tutta la loro altezza con colorazione a strisce, muniti di dispositivi rifrangenti e luci rosse d'ingombro accese durante l'orario di illuminazione stradale secondo le disposizioni del codice della strada.
5. Per tutti i restauri esterni, di qualsiasi genere, interessanti fabbricati prospicienti aree pubbliche od aperte al pubblico dovrà essere predisposta apposita recinzione chiusa dei fabbricati medesimi o analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità pubblica e la tutela della salute della popolazione.
6. Tutte le strutture provvisorie di cantiere (recinzioni, ponti, rampe, scale parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità, devono essere allestite con buon materiale ed a regola d'arte ed essere dotate di protezioni atte a garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro; devono essere inoltre conservate in efficienza per l'intera durata del lavoro.
7. Le fronti dei ponti verso strada nonché le eventuali tramogge per lo scarico dei materiali devono essere chiuse con stuoie e graticci o con altro mezzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta.
8. Le scale aeree, i ponti mobili, gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di collaudo rilasciato dalle autorità competenti.
9. I manufatti provvisori (recinzione, accessi carrai, ecc.) per interventi eccezionali e contingenti sono soggetti ad autorizzazione amministrativa nella quale sono riportati i dati relativi alla scadenza della stessa.
10. L'autorizzazione per manufatti provvisori è valida per un periodo non superiore ai centottanta giorni e può essere rinnovata per una durata massima di ulteriori novanta giorni.
11. Il soggetto detentore di autorizzazione per manufatti provvisori deve rimuovere le opere provvisorie a propria cura e spese entro quindici giorni dalla data di scadenza

dell'autorizzazione; in caso di inosservanza degli obblighi previsti, l'Amministrazione Comunale provvederà direttamente alla rimozione ed alla rimessa in pristino dei luoghi a carico del detentore medesimo.

12. Quando le opere di chiusura comportano l'occupazione temporanea del suolo pubblico, il titolare del provvedimento edilizio deve farne apposita richiesta di autorizzazione all'Amministrazione comunale. Le modalità di inoltro, istruttoria e rilascio dell'autorizzazione per occupazione di suolo pubblico sono disciplinate dall'apposito Regolamento per l'applicazione della tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche .

### **Art. 133 Salubrità dei terreni edificabili**

1. Anche nei casi in cui non troveranno applicazione le disposizioni relative alle verifiche di compatibilità urbanistica ambientale, in presenza di dubbi sulla salubrità degli ambiti interessati dagli interventi assentibili mediante permesso di costruire o D.I.A. ovvero previa approvazione di piani urbanistici attuativi, l'Amministrazione Comunale potrà chiedere che vengano promossi idonei accertamenti da parte degli operatori interessati.
2. Le verifiche di cui al presente articolo debbono sempre essere fatte ai fini delle trasformazioni urbanistico-edilizie di aree industriali dismesse, nel rispetto della D.G.R. 01.08.1996 n. 6/17252 ( Standard di qualità dei suoli per la bonifica dei terreni contaminati sul territorio lombardo) e successive modifiche e integrazioni.
3. Alla luce delle risultanze delle analisi fatte dagli operatori e delle ulteriori verifiche eventualmente richieste dall'Amministrazione, verrà, ove necessario, richiesto agli operatori stessi di promuovere le necessarie condizioni di salubrità degli ambiti di intervento e quindi di assumere all'uopo obbligazioni aventi ad oggetto gli interventi di bonifica e gli altri interventi occorrenti. All'assunzione delle obbligazioni stesse, che dovranno risultare assistite da idonee garanzie finanziarie, verrà subordinata l'approvazione dei piani urbanistici attuativi e di eventuali speciali programmi di intervento.
4. Gli interventi interessanti le aree di cui sopra, previsti dai piani e programmi di cui al comma 3 o consentiti con intervento diretto , potranno essere assentiti solo dopo la conclusione delle opere di bonifica delle aree stesse e, qualora risulterà necessario, delle aree limitrofe e dopo i controlli sulla conformità degli interventi di bonifica ai progetti approvati.
5. I costi delle bonifiche delle aree e degli altri interventi posti a carico degli operatori, la cui realizzazione risulterà necessaria per garantire l'indicato requisito della salubrità delle stesse, non potranno essere dedotti da quanto dovuto per gli interventi a titolo di oneri di urbanizzazione.
6. In presenza di dubbi relativi alla salubrità degli ambiti di intervento di cui al precedente punto 1, l'Amministrazione Comunale, prima o dopo la verifica di cui al punto stesso, potrà richiedere ad enti ed amministrazioni pubbliche preposte i pareri la cui acquisizione riterrà opportuna ai fini del loro superamento o per individuare corrette modalità di bonifica da assumere come oggetto delle suddette obbligazioni.
7. Ai fini delle trasformazioni urbanistiche di siti inquinati saranno ammessi interventi, invece che di integrale bonifica, di bonifica con misure di sicurezza di cui all'art. 2, lett. f), del D.M. n. 471 del 25.10.1999 e s.m.i od altri interventi di cui al D.M. stesso, solo qualora ciò, in relazione sia alle destinazioni d'uso da promuovere sia alle risultanze delle analisi di caratterizzazione delle situazioni di fatto, risulterà ammissibile in applicazione della disciplina legislativa e regolamentare di settore ed in particolare delle disposizioni del D.M. suddetto.
8. Ai fini delle trasformazioni stesse dovranno comunque risultare rispettate tutte le disposizioni dell'art. 17 del D.Lgs. 5.2.97 n. 22 e del D.M. 25.10.99 n. 471 che nei vari casi risulteranno applicabili.

#### **Art. 134 Operazioni di scavo**

1. Le operazioni di scavo devono essere eseguite, previa idonea progettazione, in modo da resistere alle spinte del terreno circostante e non compromettere la sicurezza degli edifici e degli impianti preesistenti; devono inoltre consentire la continuità della fruizione degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali. Qualora risultasse necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale autorizzazione all'Amministrazione Comunale.
2. E' vietato costituire deposito di materiali presso il ciglio degli scavi. Qualora tali depositi siano necessari per le condizioni del lavoro, occorre provvedere alle necessarie puntellature.
3. Le fondazioni degli edifici non devono invadere il suolo pubblico né trasmettervi spinte orizzontali.

#### **Art. 135 Misure cautelative per rinvenimento reperti archeologici, storici, artistici**

1. Ferme restando le prescrizioni di legge vigenti in materia, i ritrovamenti di oggetti di presumibile interesse paleontologico, archeologico, storico ed artistico, devono essere immediatamente comunicati all'Amministrazione Comunale.

#### **Art. 135 Conferimento dei materiali di risulta**

1. Nelle opere di demolizione, di scavo ovvero di ogni altro intervento che comporti l'allontanamento di materiali di risulta, prima dell'inizio lavori dovranno essere comunicati agli uffici comunali incaricati dell'istruttoria i dati relativi alla quantità ed alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso.
2. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dall'attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico-sanitario.

#### **Art. 137 Funzioni di vigilanza**

1. Gli uffici comunali effettuano i controlli tecnici di competenza sull'attività urbanistico - edilizia nel territorio comunale al fine di assicurare l'osservanza delle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei provvedimenti edilizi, nonché per assicurare la sicurezza ed il decoro previsti dalle leggi vigenti e dal presente Regolamento Edilizio.
2. I tecnici comunali incaricati hanno, in qualsiasi momento, facoltà di effettuare visite straordinarie per la verifica di rispondenza della costruzione al progetto approvato.
3. In caso di accertamento di realizzazione illecita di opere edilizie sul territorio comunale, il Responsabile del settore competente, sulla base di un rapporto tecnico dettagliato, provvede ad avviare i procedimenti sanzionatori.

#### **Art. 138 Permesso di costruire in sanatoria**

1. Gli interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, ovvero in parziale e/o totale difformità, o con variazioni essenziali rispetto ai progetti edilizi assentiti, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività o in difformità da essa, possono essere oggetto di richiesta di permesso di costruire in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione della domanda.

2. Il permesso in sanatoria può essere ottenuto solo fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative previste e comunque entro la scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1 e 34, comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.
3. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme.
4. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il Responsabile del Servizio edilizia privata si pronuncia con adeguata motivazione entro sessanta giorni dalla richiesta, decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.
5. Si rinvia, per quanto non dettato dal presente Regolamento Edilizio, al Titolo IV del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

#### **Art. 139 Cambi di destinazione d'uso**

1. Per i cambi di destinazione d'uso si demanda al dettato degli artt. 51, 52, 53, 54 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

#### **Art. 140 Ultimazione dei lavori**

1. Il titolare del permesso di costruire o della D.I.A. ha l'obbligo di comunicare all'Amministrazione comunale la data di fine dei lavori.
2. Il termine di ultimazione dei lavori, non superiore ai tre anni dall'inizio dei medesimi, può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo nei casi di sopravvenuti eventi estranei alla volontà del titolare del provvedimento edilizio, ivi compresi gli eventuali provvedimenti cautelari dell'autorità amministrativa o giudiziaria.
3. La proroga di ultimazione dei lavori può essere concessa esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare e delle sue particolari caratteristiche tecniche costruttive.
4. In caso di interruzione dei lavori devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza ed a tutela dell'igiene pubblica e del decoro urbano.

#### **Art. 141 Interventi non ultimati**

1. Le opere assentite tramite provvedimento edilizio o piano attuativo devono essere realizzate nella loro integrità ivi comprese le opere esterne e le opere di sistemazione a verde ove previste.
2. Per i lavori non ultimati nel termine stabilito, dovrà essere inoltrata istanza diretta ad ottenere un nuovo provvedimento edilizio riferito alla sola parte non ultimata.

#### **Art. 142 Verifica e conformità dell'opera eseguita**

1. Entro trenta giorni dalla presentazione dell'istanza del certificato di agibilità, il Responsabile del Servizio edilizia privata può disporre un'ispezione che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata agibile.
2. Trascorsi trenta giorni dalla presentazione della domanda, l'agibilità s'intende accolta solo qualora sia stato rilasciato il parere ASL – se e in quanto dovuto ai sensi L.R. n. 8/2007 - di cui all'art. 5, comma 3, lettera a) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.  
In caso di autodichiarazione il termine per la formazione del silenzio/assenso è di sessanta giorni.

3. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o parte di esso.
4. Qualora vengano accertate difformità rispetto al progetto approvato o comunque tali da non poter dichiarare agibile il fabbricato o parte di esso, il Responsabile del Servizio edilizia privata emette i provvedimenti sanzionatori previsti dalle vigenti disposizioni di legge.

#### **Art. 143 Tolleranza di cantiere**

1. Fatti salvi i diritti dei terzi, le distanze dai confini, dalle costruzioni le misure minime fissate per legge e gli allineamenti verso gli spazi pubblici, senza che ciò comporti obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici, costituiscono tolleranze di cantiere i seguenti scostamenti relativi alle misurazioni lineare:
  - a. per le misure inferiori o uguali a m. 5,00 - tolleranza 1,00%
  - b. per le misure oltre m. 5,00 e fino a m. 15 – tolleranza 0,50%
  - c. per le misure oltre m. 15,00 – tolleranza 0,20%
2. Costituiscono altresì tolleranze di cantiere le diverse soluzioni distributive all'interno dei singoli piani che comportino lo spostamento in pianta di quote della s.l.p. inferiori al 5% fermo restando la s.l.p. complessiva.

## **TITOLO VII - NORME FINALI E TRANSITORIE**

### **CAPO I - Durata del Regolamento Edilizio**

#### **Art. 144 Modifiche al Regolamento Edilizio**

1. L'Amministrazione comunale può apportare modifiche al Regolamento Edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario e opportuno, previa apposite deliberazioni del Consiglio Comunale. Anche nei casi di modifiche parziali al Regolamento Edilizio si applicano le disposizioni di cui all'art. 29 della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

#### **Art. 145 Deroghe**

1. Sono ammesse deroghe al presente Regolamento Edilizio:
  - a. per interventi relativi ad edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico (cfr. Circolare Ministero LL.PP n. 3210 del 28 ottobre 1967 e Circolare Ministeriale del 25 febbraio 1970), ai sensi dell'art. 41 quater della Legge n. 1150/42 e dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955 n. 1357 e successive modifiche ed integrazioni così come anche richiamati dall'art. 14 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dall'art. 40 della L.R. n. 12/2005 e comunque nel rispetto delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999 n. 490.
  - b. nei casi previsti dalla vigente legislazione su proposta del responsabile del procedimento, previa acquisizione dei necessari pareri, nulla osta ed assensi da parte degli enti competenti e con l'acquisizione di parere specifico da parte del competente Servizio di Sanità Pubblica del Dipartimento di Prevenzione dell'ASL, con facoltà di deroga ai sensi dell'art. 3.0.0 del vigente R.L.I. e compatibilmente alla verifica di cui agli artt. 3.1.12 e 3.1.13 dello stesso R.L.I. .

### **CAPO II - Rapporto tra il Regolamento Edilizio e gli atti del P.G.T.**

#### **Art. 146 Regolamento Edilizio e P.G.T.**

1. Tutte le norme contenute nel presente Regolamento Edilizio, compreso il presente articolo, in tutti i casi in cui si riferiscono al P.G.T. ( Piano di Governo del Territorio e sue articolazioni quali Piano delle Regole e Piano dei Servizi).
2. A tutti gli interventi esecutivi delle scelte di P.G.T. e dei piani urbanistici attuativi, si applicano integralmente le norme del presente Regolamento, oltre che le Norme di Attuazione del Piano delle Regole.
3. Il Regolamento Edilizio non può apportare varianti alle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

#### **Art. 147 Aggiornamento e relazione con altre disposizioni normative**

1. Tutte le attività comportanti trasformazione edilizia sul territorio comunale sono soggette, oltre che alle leggi ed i regolamenti vigenti, alla disciplina delle presenti norme. Per tutto quanto non previsto dal presente Regolamento Edilizio e non altrimenti disciplinato, si dovrà comunque assicurare la conformità agli strumenti regolamentaricomunali ed in particolare alle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.



2. In sede di modificazione e/o revisione del Regolamento Edilizio sono possibili solo atti ricognitivi della normativa del Piano delle Regole, al fine di collocare correttamente nel Regolamento Edilizio norme eventualmente ed impropriamente inserite nel P.d.R.; in tal caso con i medesimi atti di adozione ed approvazione definitiva del Regolamento Edilizio può essere apportata variante urbanistica con le procedure di cui all'art. 13 della L.R. n. 12/2005.



**COMUNE DI BOTTANUCO**  
PROVINCIA DI BERGAMO

**ALLEGATO “A”**

**Dispositivi per il risparmio  
energetico**

Il Comune di Bottanuco riconosce nella difesa dell'ambiente, nella riduzione di tutti gli sprechi energetici e nel contenimento delle emissioni climalteranti, nonché nella sostenibilità sociale ed ambientale della crescita economica, una necessità morale improcrastinabile nei confronti delle generazioni future.

Il Comune di Bottanuco intende promuovere la cultura della sostenibilità ed il miglioramento della qualità del costruito attraverso il presente "Regolamento per l'Efficienza Energetica degli Edifici".

Il suo scopo è di promuovere il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici tenendo conto delle condizioni locali climatiche esterne, del comfort abitativo e dei costi diretti ed indiretti della produzione edilizia.

## **A. ELEMENTI PRESCRITTIVI**

---

### **I – Impatto dell'edificio sul sito**

#### *I.1. Conservazione della vegetazione presente, anche durante le operazioni di cantiere.*

L'impronta al suolo e la disposizione sul sito degli edifici di nuova costruzione devono rispettare, ove possibile, la vegetazione di pregio esistente, e in particolare quella di alto fusto. L'abbattimento di essenze di alto fusto deve essere giustificata dal progettista e compensata tramite la piantumazione di un numero di essenze almeno pari a quelle eliminate. Le piante di alto fusto che sostituiscono esemplari esistenti devono possedere un diametro del fusto pari ad almeno 8 cm, misurata a 150 cm dal livello del suolo.

Durante le operazioni di cantiere, la vegetazione conservata in sito deve essere opportunamente protetta tramite la delimitazione di un'area, pari alla dimensione della chioma, nella quale non è consentito lo scavo o il deposito di materiali.

#### *I.2. Permeabilità delle aree scoperte.*

La superficie filtrante (permeabile all'acqua) deve essere pari o superiore al 30% dell'area di pertinenza, con caratteristiche di continuità e compatibilmente con le caratteristiche dell'area. Essa deve essere sistemata a verde, o comunque mediante soluzioni filtranti alternative che garantiscano pregio ambientale.

La superficie filtrante può essere realizzata anche con specifiche pavimentazioni, la cui percentuale di permeabilità deve essere dimostrata tramite certificazione del produttore.

#### *I.3. Orientamento dell'edificio.*

È vietata la realizzazione di alloggi con un unico affaccio verso nord. Si considerano tali le unità immobiliari in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.

#### *I.4. Limitazione delle interferenze dei nuovi edifici rispetto a quelli esistenti: diritto al sole.*

Nel rispetto dei diritti edificatori e delle regolamentazioni vigenti, gli edifici di nuova costruzione e gli ampliamenti volumetrici non devono limitare ad altri la possibilità di sfruttamento della radiazione solare (accesso al sole).

Questo principio vale sia per edifici distinti realizzati all'interno di una stessa proprietà, sia per edifici realizzati su lotti distinti di diversa proprietà; le nuove costruzioni e gli ampliamenti volumetrici, inoltre, devono garantire il mantenimento delle condizioni esistenti di accesso al sole anche agli edifici già presenti nei dintorni, nella misura minima sotto indicata.

In generale, si ritiene soddisfatto il requisito di accesso al sole quando le facciate rivolte a sud, sia degli edifici di nuova costruzione, sia di quelli esistenti disposti a nord rispetto ad essi, sono

raggiunte dalla radiazione solare per una percentuale di facciata pari almeno al 50% tra le ore 10 e le ore 14 del giorno dell'anno più sfavorito (21 dicembre). Nel caso in cui la realizzazione degli edifici sia prevista secondo una sequenza temporale differita, l'accesso al sole dovrà essere comunque garantito al termine del processo di costruzione completo.

Il rispetto del requisito dovrà essere dimostrato con rappresentazione grafica delle ombre portate alle ore 10, 12 e 14 del 21 dicembre da tutte le ostruzioni presenti di fronte all'edificio in un angolo compreso fra  $-30^\circ$  e  $+30^\circ$  rispetto al sud, secondo indicazioni della scheda riassuntiva di progetto allegata al presente regolamento.

Eccezioni potranno essere consentite solamente sulla base di comprovati ostacoli progettuali derivanti da situazioni oggettive, quali l'orografia del terreno, le caratteristiche geometriche e morfologiche delle precedenti costruzioni al contorno e le distanze dai confini e tra i fabbricati.

#### I.5. *Schermatura e impermeabilizzazione delle aree destinate alla raccolta rifiuti.*

Qualora non siano previsti locali per la raccolta differenziata dei rifiuti all'interno dell'edificio, gli appositi contenitori devono essere opportunamente schermati alla vista dallo spazio pubblico.

Al fine di ridurre il rischio di inquinamento del terreno, la pavimentazione dell'area esterna destinata alla raccolta dei rifiuti deve essere opportunamente impermeabilizzata e dotata di sistema di raccolta delle acque con conferimento in fognatura.

## II – Risorse climatiche ed energetiche

### II.1. *Efficienza energetica dell'involucro.*

Tutti gli edifici devono essere progettati in modo da garantire elevati livelli di comfort con consumi energetici ridotti e il maggiore sfruttamento possibile degli apporti energetici gratuiti.

Il parametro indicatore dell'efficienza energetica degli edifici è il fabbisogno per climatizzazione invernale  $EP_H$ , che esprime il fabbisogno per riscaldamento invernale in kWh/m<sup>2</sup> per anno (per gli edifici di classe E.1, esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme) o in kWh/m<sup>3</sup> per anno (per tutti gli altri edifici) calcolato secondo il metodo indicato all'allegato E della D.G.R. VIII/5018 del 26/06/2007 della Regione Lombardia e s.m.i. Di seguito sono definite le classi di efficienza energetica<sup>1</sup> per le costruzioni nuove e recuperate, come da allegato A della stessa.

#### **Edifici di classe E.1, esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme**

- classe G: fabbisogno per riscaldamento invernale superiore a 174 kWh/m<sup>2</sup> per anno;
- classe F: fabbisogno per riscaldamento invernale compreso fra 145 e 174 kWh/m<sup>2</sup> per anno;
- classe E: fabbisogno per riscaldamento invernale compreso fra 116 e 144 kWh/m<sup>2</sup> per anno;
- classe D: fabbisogno per riscaldamento invernale compreso fra 87 e 115 kWh/m<sup>2</sup> per anno;
- classe C: fabbisogno per riscaldamento invernale compreso fra 58 e 86 kWh/m<sup>2</sup> per anno;
- classe B: fabbisogno per riscaldamento invernale compreso fra 29 e 57 kWh/m<sup>2</sup> per anno;
- classe A: fabbisogno per riscaldamento invernale compreso fra 15 e 28 kWh/m<sup>2</sup> per anno;
- classe A+: fabbisogno per riscaldamento invernale inferiore a 15 kWh/m<sup>2</sup> per anno.

#### **Tutti gli altri edifici**

- classe G: fabbisogno per riscaldamento invernale superiore a 64 kWh/m<sup>3</sup> per anno;
- classe F: fabbisogno per riscaldamento invernale compreso fra 54 e 64 kWh/m<sup>3</sup> per anno;
- classe E: fabbisogno per riscaldamento invernale compreso fra 53 e 43 kWh/m<sup>3</sup> per anno;
- classe D: fabbisogno per riscaldamento invernale compreso fra 42 e 27 kWh/m<sup>3</sup> per anno;
- classe C: fabbisogno per riscaldamento invernale compreso fra 26 e 11 kWh/m<sup>3</sup> per anno;
- classe B: fabbisogno per riscaldamento invernale compreso fra 10 e 6 kWh/m<sup>3</sup> per anno;
- classe A: fabbisogno per riscaldamento invernale compreso fra 5 e 3 kWh/m<sup>3</sup> per anno;
- classe A+: fabbisogno per riscaldamento invernale inferiore a 3 kWh/m<sup>3</sup> per anno.

Sono esclusi dalla regolamentazione:

i depositi e gli edifici agricoli non residenziali;

gli edifici e i monumenti tutelati come patrimonio architettonico e/o artistico e/o storico (immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'art. 136, comma 1, lettere b) e c) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42), solo nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni comporterebbe un'alterazione inaccettabile ai fini della medesima tutela;

---

<sup>1</sup> Rif. D.P.R. 412/93 e s.m.i.

edifici indipendenti con superficie lorda di pavimento inferiore a 50 m<sup>2</sup>.

Sul territorio comunale sono vietate nuove costruzioni con indice termico superiore a 86 kWh/m<sup>2</sup> per anno o a 26 kWh/m<sup>3</sup> per anno (classe C di efficienza energetica), a seconda della destinazione d'uso dell'edificio.

Per gli edifici ad uso produttivo, valgono le indicazioni riportate all'art. 3.2 della D.G.R. VIII/5018 del 26/06/2007 della Regione Lombardia e s.m.i., fatta eccezione per i casi in cui la temperatura interna sia mantenuta, per mezzo di un impianto, per esigenze di comfort, salute e sicurezza dei lavoratori. In tali casi, si applica integralmente il contenuto del presente Regolamento.

La prescrizione si applica all'intero edificio nei seguenti casi:

- nuova costruzione;
- ristrutturazione con demolizione e ricostruzione dell'immobile;
- ristrutturazione, risanamento statico conservativo e manutenzione straordinaria che coinvolgano i principali elementi dell'involucro edilizio contemporaneamente, e per una superficie superiore al 25% del totale dell'involucro stesso. Gli elementi di involucro interessati sono le murature perimetrali, i serramenti, la copertura e i solai su spazi aperti;
- ampliamenti in cui la parte di nuova costruzione a temperatura controllata abbia s.l.p. maggiore del 20% della s.l.p. dell'edificio esistente.

Qualora l'intervento consista in un ampliamento con s.l.p. della parte a temperatura controllata uguale o inferiore al 20% della s.l.p. dell'edificio originario, la prescrizione si applica alla sola nuova costruzione, fermo restando quanto stabilito di seguito relativamente a interventi parziali sugli edifici esistenti.

Nel caso di recupero di sottotetti con soprizzo delle pareti perimetrali e rifacimento del tetto, l'indice termico deve essere rispettato per l'intero piano recuperato.

Nel caso di interventi parziali su edifici esistenti prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, incluse le opere di ristrutturazione, risanamento statico conservativo o manutenzione straordinaria su singole unità immobiliari, si impone il rispetto dei valori di termotrasmissione U indicati all'allegato A, tabella A.3, della D.G.R. VIII/5018 del 26/06/2007 della Regione Lombardia per i soli elementi tecnici interessati dall'intervento.

Tale prescrizione si applica ai singoli elementi dell'involucro edilizio dell'intero edificio nei seguenti casi:

- interventi edilizi che interessino il rifacimento del tetto;
- interventi edilizi che interessino la sostituzione di più del 25% dei serramenti;
- interventi edilizi che interessino più del 25% della facciata;
- interventi edilizi che interessino più del 25% dei solai su spazi aperti.

La stessa prescrizione si applica anche a interventi che prevedano una combinazione parziale degli interventi citati.

Eccezioni a tali valori di termotrasmissione potranno essere concesse qualora il progettista abilitato dimostri, con gli opportuni calcoli sul comportamento energetico complessivo, che l'edificio rientra in classe C.

In tutti gli interventi edilizi, per gli elementi di involucro verticali e orizzontali lo spessore eccedente i 30 cm, qualora sia funzionale al raggiungimento della prestazione termica prevista, non viene considerato per la determinazione della s.l.p., del volume, del rapporto di copertura e

dell'altezza massima. Lo spessore eccedente i 30 cm non sarà computato fino ad un massimo di 25 cm per le chiusure verticali e di 15 cm per quelle orizzontali o sub-orizzontali.

Per i solai intermedi, verranno riconosciute le misure volte a ottenere elevati livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica: in tal caso, la sola parte eccedente i convenzionali 30 cm, fino a ulteriori 15 cm, non viene computata ai fini delle altezze convenzionali di piano.

Negli interventi soggetti al rispetto di limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica secondo la normativa regionale (D.G.R. VIII/5018 del 26/06/2007 e s.m.i.), lo spessore degli elementi di involucro verticale e orizzontale non viene considerato per la determinazione della s.l.p., del volume, del rapporto di copertura e dell'altezza massima, qualora i valori calcolati di fabbisogno di energia primaria  $EP_H$  o di trasmittanza termica siano di almeno il 10% inferiori al limite massimo consentito<sup>2</sup>. Tale modalità di calcolo è soggetta a deposito cauzionale ai sensi del punto VIII del presente Regolamento.

Per le nuove costruzioni devono essere fatte salve le distanze previste dal Codice Civile.

Nel caso di interventi parziali su edifici esistenti prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, incluse le opere di ristrutturazione, risanamento statico conservativo o manutenzione straordinaria su singole unità immobiliari, ai fini della determinazione delle distanze, dell'altezza massima, del volume e della s.l.p., gli aumenti di spessore dei componenti di involucro conseguenti al miglioramento della loro resistenza termica o alla formazione di pareti ventilate sono considerati come volumi tecnici e quindi non sono computati, fatte salve le distanze fra pareti finestrate, che devono sempre essere rispettate ai sensi del D.M. 1444/68.

Gli edifici di nuova costruzione che rientrano nelle classi di efficienza energetica A+ o A possono accedere alle misure incentivanti di cui al capo IX.

## II.2. *Disciplina delle serre e delle logge chiuse per la captazione solare*<sup>3</sup>.

Nelle nuove costruzioni e in quelle soggette a interventi di recupero, le serre e logge addossate o integrate all'edificio, qualora opportunamente chiuse per lo sfruttamento del guadagno solare passivo, sono considerate come volumi tecnici, fino a una superficie lorda non superiore al 10% di quella della singola unità immobiliare, qualora rispettino tutte le seguenti condizioni:

- essere addossate a pareti rivolte a sud o in un intorno di  $\pm 90^\circ$  rispetto alla direzione sud;
- non essere riscaldate o raffrescate mediante impianto meccanico;
- avere profondità non superiore a 2 m;
- essere interamente realizzate in vetro chiaro trasparente, fatti salvi i sistemi di supporto e di oscuramento;
- essere separate dall'unità immobiliare di pertinenza per mezzo di partizioni verticali di resistenza termica pari ad almeno 2/3 di quella delle chiusure verticali a cui la serra è addossata. Il requisito si applica separatamente agli elementi trasparenti e agli eventuali elementi opachi, valutandone la termotrasmittanza in rapporto ai corrispondenti elementi di chiusura non interessati dalla serra;

---

<sup>2</sup> Il progetto deve essere completo di relazione tecnica e calcoli grafici dimostrativi ai sensi del comma 4, Art. 2, L.R. 26/1995 e s.m.i.

<sup>3</sup> Comma 4, art. 4, L.R. 39/2004.

- essere apribili per una superficie pari ad almeno un terzo dello sviluppo dell'involucro, in modo da garantire un'adeguata ventilazione estiva.

Il vantaggio energetico derivante dall'adozione della serra deve essere dimostrato da progettista abilitato tramite un confronto fra i consumi per riscaldamento in presenza e in assenza della serra o della loggia vetrata; tale vantaggio deve essere pari ad almeno il 5% del valore di  $EP_H$ . Il calcolo deve essere eseguito secondo la procedura indicata nell'appendice E della D.G.R. VIII/5018 del 26/06/2007 della Regione Lombardia.

In ogni caso, in assenza di ventilazione meccanica degli ambienti, non è ammessa la costruzione di serre bioclimatiche e logge chiuse qualora il serramento di accesso a tale spazio sia l'unica apertura del locale verso l'esterno.

Le serre e le logge vetrate chiuse devono essere progettate in modo da integrarsi nell'organismo edilizio, nuovo o esistente, e sono assoggettate a parere obbligatorio e vincolante della Commissione per la qualità architettonica e per il paesaggio.

Nel caso in cui non siano rispettate tutte le condizioni sopra elencate, serre e logge chiuse saranno considerate come variazione ai parametri urbanistico-edilizi ai sensi del D.P.R. 380/01 e della L.R. 12/2005.

### II.3. *Efficienza degli impianti di produzione del calore.*

Negli edifici di nuova costruzione e in quelli nei quali è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento si applicano le seguenti prescrizioni.

Nel caso di produzione di calore tramite impianti a combustione, il rendimento medio stagionale dell'impianto, calcolato secondo il metodo indicato all'allegato E della D.G.R. VIII/5018 del 26/06/2007 della Regione Lombardia, non dovrà essere inferiore al 90%, indipendentemente dalla tipologia impiantistica e dal tipo di combustibile utilizzato.

È ammessa l'installazione di caminetti e stufe individuali a biomassa (ad esempio, legna o pellet) per il riscaldamento degli ambienti, a condizione che il rendimento di produzione sia pari o superiore al 70%.

Nel caso in cui la generazione di calore sia affidata a caldaie alimentate da gas naturale, è obbligatoria l'adozione di caldaie a condensazione con regolazione climatica, salvo impedimenti dimostrati nei casi di sostituzione del generatore.

### II.4. *Contabilizzazione individuale dei consumi.*

Al fine di incentivare una gestione energetica consapevole presso gli utenti, tutti gli edifici dotati di impianto di riscaldamento centralizzato devono prevedere la contabilizzazione individuale dei consumi di calore tramite contacalorie dedicati ad ogni singola utenza.

Tale prescrizione si applica a tutti gli edifici di nuova costruzione e a quelli recuperati in cui siano eseguiti interventi che interessano, in alternativa:

- il rifacimento della rete di distribuzione del calore;
- la riorganizzazione distributiva degli spazi interni dell'edificio o delle singole unità abitative.

### II.5. *Regolazione locale della temperatura nell'ambiente.*

Per ogni singolo ambiente riscaldato, o per zone con caratteristiche d'uso e di esposizione equivalenti, è obbligatorio installare opportuni sistemi di regolazione locali che agiscano sui singoli elementi di erogazione del calore, quali valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, o altri sistemi equivalenti.



I termostati ambiente devono garantire il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati, o delle singole zone, entro  $\pm 0,5^{\circ}\text{C}$  rispetto ai livelli prestabiliti, anche in presenza di apporti gratuiti (persone, irraggiamento solare, apparecchiature generanti calore, ecc.).

I sistemi di regolazione locale della temperatura devono essere installati in tutti gli edifici di nuova costruzione e in quelli esistenti, qualora soggetti ad almeno una delle seguenti operazioni:

- sostituzione dell'impianto di riscaldamento;
- rifacimento della rete di distribuzione del calore;
- riorganizzazione distributiva degli spazi interni dell'edificio o delle singole unità abitative.

#### II.6. *Produzione di acqua calda da energia solare e integrazione architettonica degli impianti.*

In tutte le nuove costruzioni e nel caso di nuova installazione o ristrutturazione degli impianti termici, destinati anche alla produzione di acqua calda sanitaria, è obbligatorio progettare e realizzare l'impianto di produzione dell'energia termica in modo tale da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria attraverso le modalità specificate al punto 4.12 della D.G.R. VIII/5773 della Regione Lombardia e s.m.i. Tale limite è ridotto al 20% per gli edifici situati nei centri storici.

I pannelli solari di qualunque tipo (fotovoltaici, per la produzione di acqua calda o per il preriscaldamento dell'aria di ventilazione) devono essere installati preferibilmente su tetti piani e su falde e facciate esposte a sud, sud-est o sud-ovest e devono essere sempre armonicamente inseriti nella struttura architettonica degli edifici ospitanti.

È esclusa la collocazione di pannelli solari isolati e comunque installati in maniera tale da essere antiestetici e di detrimento del decoro paesaggistico ed ambientale.

In caso di copertura inclinata, gli impianti di captazione solare dovranno essere direttamente adagiati alla stessa in diretta e completa aderenza o strutturalmente integrati in essa.

In caso di coperture piane, i pannelli potranno essere installati con inclinazione sull'orizzontale ritenuta ottimale evitando l'ombreggiamento tra di essi, e purché non siano visibili dal piano stradale. A tal fine potranno essere realizzati opportuni coronamenti architettonici.

Nelle nuove costruzioni, i serbatoi di accumulo a servizio dei pannelli solari termici dovranno essere posizionati all'interno degli edifici. Eccezioni saranno consentite, valutandole caso per caso, per edifici industriali o artigianali o, per edifici con diversa destinazione d'uso e copertura piana, qualora i serbatoi esterni non siano visibili dalla pubblica via.

I locali necessari all'alloggiamento di tali serbatoi sono considerati locali tecnici per la dimensione strettamente necessaria a tale funzione.

Installazioni conformi alle prescrizioni elencate rientrano fra le attività di edilizia libera e sono quindi soggette a semplice comunicazione di inizio lavori ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001, con esclusione degli interventi in zone soggette a vincolo paesaggistico-ambientali e nelle zone A del centro storico, per i quali le opere sono subordinate ad atto edilizio ai sensi di legge.

Deroghe alle prescrizioni sopra elencate potranno essere richieste nel caso di opere di ristrutturazione, e saranno comunque subordinate alla valutazione da parte della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, che esprimerà parere vincolante. In questi casi, le opere sono subordinate ad atto edilizio.

#### II.7. *Recupero del calore dagli impianti di ventilazione meccanica.*

In presenza di impianti di ventilazione meccanica che prevedano l'immissione di aria esterna riscaldata o raffreddata, contestualmente all'espulsione di aria interna viziata, è fatto obbligo di adottare sistemi di recupero del calore dall'aria in espulsione con efficienza minima del 70%.

Eccezioni potranno essere richieste per motivi funzionali, e dovranno essere giustificate con relazioni tecniche sottoscritte dal progettista degli impianti.

Sono esclusi dalla prescrizione i sistemi di estrazione forzata dell'aria installati in bagni, depositi e locali accessori privi dei requisiti aeranti previsti dal Regolamento locale di igiene.

II.8. *Riduzione dell'inquinamento luminoso esterno e impiego di apparecchi a basso consumo.*

La dotazione di sistemi di illuminazione artificiale all'interno degli edifici deve essere progettata in modo da integrare i livelli di illuminamento naturale, assicurando ad ogni ora del giorno un adeguato livello di benessere visivo in funzione dell'attività prevista.

All'esterno degli edifici e negli spazi comuni devono essere previsti corpi illuminanti a basso consumo energetico, dotati di interruttori crepuscolari o sensori di presenza, installati a diversa altezza ed intensità luminosa a seconda del tipo di fruizione (strada, pista ciclabile, marciapiede, giardino, cortili, piazzali, ecc.) e sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici e comunque nel rispetto del Regolamento integrativo ai criteri della L.R. 17/00 e s.m. e i.

La prescrizione si applica alle nuove costruzioni e a quelle esistenti in caso di opere che coinvolgano il rifacimento dell'impianto elettrico o del sistema di illuminazione esterno e nel caso di sostituzione del singolo corpo illuminante.

### **III – Risparmio di acqua potabile**

#### *III.1. Contabilizzazione individuale dei consumi di acqua.*

Al fine di ridurre i consumi di acqua potabile ed incentivarne una gestione autonoma e responsabile, tutti gli edifici di nuova costruzione dovranno prevedere la contabilizzazione individuale del prelievo di acqua dall'acquedotto civico in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.

I sistemi di contabilizzazione indicati dovranno essere installati anche in edifici esistenti nel caso di rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile.

#### *III.2. Regolazione del flusso di acqua dalle cassette di cacciata.*

Al fine di ridurre i consumi di acqua potabile, su tutti i terminali di erogazione dell'acqua sanitaria dovranno essere messi in opera idonei dispositivi di limitazione di flusso.

In tutti gli edifici di nuova costruzione, viene fatto obbligo di installare dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti, quali flussometri o pulsanti che garantiscano almeno due volumi d'acqua.

La prescrizione si applica anche agli edifici esistenti nel caso di rifacimento dei servizi igienici.

## IV – Qualità dell'aria

### IV.1. *Controllo degli inquinanti indoor.*

Gli edifici devono essere progettati e costruiti in modo tale da garantire che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non costituiscano rischio per il benessere e la salute degli occupanti o per la buona conservazione delle cose e delle strutture edilizie stesse.

Il volume di ricambio d'aria in ogni ambiente confinato deve essere valutato in relazione all'effettivo utilizzo dello stesso, agli aspetti geometrici e morfologici ed in funzione della permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi dell'involucro edilizio.

Le strutture edilizie devono essere costruite in modo da non determinare lo sviluppo e l'accumulo di gas tossici, di particelle, l'emissione di radiazioni pericolose o la formazione di umidità su parti o pareti degli ambienti.

## B. ELEMENTI DI BUONA PRATICA E CLASSIFICAZIONE “ECO”

---

### V – Qualità ambientale aggiuntiva

V.1. Per la realizzazione di elementi strutturali, rivestimenti esterni, finiture interne, ecc., si suggerisce l'uso di legname di provenienza certificata tramite marchi, quali FSC e PEFC, che testimonino la gestione sostenibile delle foreste.

V.2. Per garantire che il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria (punto II.6 del presente Regolamento) sia prodotto senza emissione di CO<sub>2</sub> e di polveri sottili, si suggerisce l'utilizzo dei seguenti sistemi, in alternativa o combinati fra loro:

- pannelli solari per la produzione di acqua calda;
- pompe di calore elettriche il cui fabbisogno annuo sia interamente coperto da energia elettrica prodotta da pannelli fotovoltaici.

Gli eventuali pannelli solari dovranno essere installati secondo le indicazioni riportate al punto II.6.

V.3. Per gli edifici di nuova costruzione o soggetti a demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria o ristrutturazione, si suggerisce l'installazione di pannelli fotovoltaici connessi alla rete per la produzione di energia elettrica per una potenza di picco di almeno 1,5 kW<sub>p</sub> per unità abitativa.

I pannelli dovranno essere installati secondo le indicazioni riportate al punto II.6.

V.4. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile e della riduzione dell'afflusso di acqua piovana in fognatura, per l'irrigazione di giardini e orti pertinenziali, per la pulizia dei cortili e per altri usi dove non sia richiesta acqua potabile, inclusa l'alimentazione delle cassette di scarico dei bagni, si consiglia l'utilizzo di acque meteoriche raccolte dalle coperture degli edifici.

A tal fine, le coperture dei tetti devono essere munite di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta. Le coperture stesse dovranno essere realizzate con materiali non contaminanti, privilegiando quelli inerti, non porosi e a debole rilascio di sostanze nocive. Il sistema di convogliamento delle acque non potrà essere realizzato in piombo.

Le cisterne di accumulo saranno dimensionate in base al rapporto minimo di 1 m<sup>3</sup> ogni 10 m<sup>2</sup> di superficie di copertura misurata in pianta, con una capacità minima di 10 m<sup>3</sup>; dovranno essere dotate di collegamenti di troppo pieno al sistema di smaltimento delle acque bianche per l'eliminazione delle acque in eccesso, di sistema di eliminazione dell'acqua di prima pioggia ed eventualmente di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi previsti.

Le vasche, ove possibile in relazione alle caratteristiche dei luoghi, dovranno essere interrato e accessibili solo al personale autorizzato.

L'impianto idrico delle acque meteoriche di recupero non potrà essere collegato alla normale rete idrica e dovrà inequivocabilmente essere individuato anche mediante opportune diciture e colori secondo la normativa vigente.

Non è consentito il recupero delle acque provenienti da piazzali carrabili e destinati alla sosta anche temporanea ed occasionale di autoveicoli.

- V.5. Al fine di ridurre l'afflusso delle acque meteoriche in fognatura, migliorare il microclima delle zone costruite e garantire inerzia termica e isolamento acustico alle coperture, si suggerisce di trattare a verde i tetti piani non praticabili, con sistemi di piantumazione estensivi o intensivi che prevedano l'accumulo e il graduale rilascio dell'acqua piovana.
- V.6. Al fine di garantire l'accessibilità alle persone diversamente abili si suggerisce l'adozione delle modalità e dei criteri costruttivi prescritti dalla Legge 13/89 e s.m.i. in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, per dotare l'immobile dei requisiti di piena accessibilità sia degli spazi e degli ambienti interni che degli spazi esterni.
- V.7. Al fine di garantire un ambiente interno salubre per gli spazi in cui è prevista permanenza di persone, si suggerisce di applicare le azioni proposte dalle linee guida per la costruzione sostenibile adottate in ambito Agenda 21 locale<sup>4</sup>, con procedure di intervento e accorgimenti relativi agli aspetti ecologico e biologico dell'intervento.  
Il criterio si ritiene soddisfatto quando siano rispettati almeno 8 dei 14 punti riportati nell'elenco allegato.

---

<sup>4</sup> 100 azioni per costruire sostenibile – ANAB per Agenda 21 Locale dell'ambito di Dalmine e Zingonia.

## VI – Certificazione energetica

VI.1. Al fine di stimolare la consapevolezza dei cittadini e consentire ai consumatori di valutare e raffrontare il rendimento energetico degli edifici, la targa di certificazione energetica, rilasciata dal Comune di Bottanuco in conformità alle procedure individuate nella D.G.R. VIII/5018 del 26/06/2007 della Regione Lombardia, dovrà essere esposta all'ingresso dell'edificio, preferibilmente in prossimità del numero civico.

VI.2. Il Comune di Bottanuco definisce la dicitura “eco”, da affiancare alla classe di prestazione energetica, per individuare edifici di elevata qualità ambientale. Tale ulteriore classe di merito attesterà la particolare attenzione della committenza ai problemi del benessere, della difesa dell'ambiente, della riduzione di tutti gli sprechi energetici, del contenimento delle emissioni climalteranti.

La classe “eco” sarà attribuita agli edifici, di nuova costruzione o soggetti a interventi di recupero, che, oltre a ricadere nelle classi di efficienza energetica A+ o A e a rispettare le indicazioni o prescrizioni indicate agli artt. I/II/III/IV, almeno 4 dei 7 punti indicati al capo V. Il rilascio della classe “eco” è subordinato alla verifica, da parte della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, che esprime parere obbligatorio e vincolante, della concreta ed efficace applicazione delle misure di buona pratica indicate in sede progettuale.

## VII – Procedura di controllo

VII.1. Tutti gli interventi edilizi rientranti nel campo di applicazione del presente Regolamento e realizzati dopo l'entrata in vigore del medesimo saranno sottoposti a verifica dei dati progettuali dichiarati e della congruenza di quanto realizzato con il progetto depositato. Gli stessi interventi potranno essere sottoposti al controllo dei livelli prestazionali ottenuti in opera mediante prove sperimentali quali termografie, applicazione di termocoppie, ecc.

VII.2. Alla presentazione della domanda di permesso di costruire o della DIA, dovranno essere depositati i documenti previsti al punto 9 della D.G.R. VIII/5018 del 26/06/2007 della Regione Lombardia, secondo la procedura ivi descritta, e l'allegata scheda di sintesi dei principali elementi progettuali ai sensi del presente regolamento. Nel caso in cui si richiedano gli incentivi previsti al successivo capo IX, dovranno essere depositati anche i seguenti documenti:

- modulo di richiesta dell'incentivo;
- disegni di dettaglio in scala non superiore a 1:20 che mostrino la stratigrafia degli elementi di involucro e l'adeguata risoluzione dei ponti termici;
- elenco dettagliato dei materiali previsti per l'intervento (solo per interventi in classe "eco");
- polizza fideiussoria bancaria, o altro sistema equivalente preventivamente accettato dall'Amministrazione comunale, come indicato al successivo capo VIII.

Nel caso di interventi parziali su edifici esistenti, come individuati al punto II.1, i calcoli relativi all'indice termico sono sostituiti da calcoli che dimostrino il rispetto della termotrasmissione massima dei singoli elementi tecnici, come indicato al punto II.1 stesso.

VII.3. Il controllo di correttezza dei calcoli eseguiti e delle soluzioni tecniche previste sarà eseguito da personale tecnico del Comune di Bottanuco o da tecnici da esso delegati. Il rilascio del permesso di costruire o l'effettiva efficacia della DIA sono subordinati all'esito positivo di tale controllo.

Il personale tecnico del Comune di Bottanuco, o i tecnici delegati, provvederanno anche alla verifica di conformità delle soluzioni tecniche e della corretta esecuzione in opera delle lavorazioni.

Gli accertamenti potranno essere condotti in qualsiasi momento da parte del personale tecnico del Comune di Bottanuco o di suoi delegati.

VII.4. *Obblighi a carico del committente solidalmente con il direttore lavori.*

È fatto obbligo al Committente, solidalmente con la Direzione Lavori, di comunicare tempestivamente al personale tecnico del Comune di Bottanuco e al soggetto certificatore la tempistica di cantiere per l'esecuzione di tutti i punti critici dell'edificio (murature perimetrali, sistemi di copertura, ponti termici su balconi e solai, ecc.) di cui ai particolari costruttivi allegati al progetto edilizio ed ogni altro elemento necessario all'ottenimento della categoria "eco".

La comunicazione di cui sopra dovrà pervenire in via scritta al protocollo comunale con almeno sette giorni lavorativi di preavviso e la verifica delle modalità esecutive dei punti critici dovrà essere effettuata prima che i lavori vengano resi inaccessibili e non più verificabili.

Tale verifica dovrà essere eseguita congiuntamente dal soggetto certificatore e dal tecnico comunale, o dal suo delegato. Qualora quest'ultimo non sia presente al sopralluogo, il committente è tenuto a trasmettere all'Ufficio Tecnico Comunale competente una relazione del



soggetto certificatore incaricato sull'esito della visita in cantiere, accompagnata da documentazione fotografica esaustiva.

Qualora sia stata richiesta la classificazione "eco", e comunque su richiesta dell'Ufficio Tecnico Comunale, al termine dei lavori il committente e/o la direzione lavori dovranno consegnare al tecnico comunale copie delle bolle di consegna dei materiali impiegati in cantiere (isolanti, serramenti, ecc.) ai fini della dimostrazione della rispondenza di quanto utilizzato con quanto dichiarato in sede di presentazione del progetto. Le proprietà termiche dei materiali impiegati dovranno essere dimostrate tramite specifici certificati di prova prodotti dal fornitore.

#### VII.5. *Obblighi a carico dell'esecutore dei lavori.*

La ditta esecutrice dei lavori avrà l'obbligo di non dare esecuzione ai lavori di chiusura degli elementi di involucro e di copertura dei ponti termici fino ad avvenuto sopralluogo e verifica da parte del tecnico comunale o suo delegato e/o da parte del soggetto certificatore, con le modalità riportate all'articolo VII.4.

La ditta dovrà, inoltre, comunicare tempestivamente agli uffici comunali eventuali direttive di cantiere diverse da quelle progettuali ed astenersi dal dare corso ai lavori se palesemente contrari agli obiettivi del presente Regolamento ed al progetto edilizio depositato.

## VIII – Controllo dei lavori eseguiti - deposito cauzionale

VIII.1. A garanzia dell'ottemperanza agli obblighi derivanti dall'applicazione del presente Regolamento, nel caso in cui si richieda l'accesso agli incentivi previsti per le classi A+, A e B, il committente dovrà costituire a favore del Comune di Bottanuco idonea polizza fideiussoria bancaria, o altro sistema equivalente preventivamente accettato dall'Amministrazione comunale, per un controvalore pari:

- 200 €/m<sup>3</sup> sulla volumetria in incremento dovuta all'applicazione della L.R. n. 33 del 28 dicembre 2007 (punto II.1 del presente Regolamento);
- 200 €/m<sup>3</sup> sulla volumetria in incremento, intesa come somma dei maggiori volumi per incentivi comunali e dovuti per l'applicazione della L.R. n. 33 del 28 dicembre 2007, relativa al progetto edilizio presentato, nel caso sia richiesto l'incremento di s.l.p. / volume per le classi A+ e A, con o senza classificazione "eco";
- due volte lo sconto sugli oneri di urbanizzazione nel caso sia richiesta la riduzione di questi ultimi per le classi A+ e A, con o senza classificazione "eco".

VIII.2. La cauzione verrà restituita dopo il rilascio del certificato di agibilità, a meno che l'attestato di certificazione energetica, depositato al termine dei lavori ai sensi della D.G.R. VIII/5018 del 26/06/2007 della Regione Lombardia, evidenzia una classe di efficienza energetica differente da quella dichiarata in sede di progetto, o che l'esecuzione sia difforme rispetto agli elaborati progettuali.

Nel caso in cui la classe di efficienza energetica, pur restando pari o superiore alla C, sia differente da quella dichiarata in sede di progetto e il committente abbia utilizzato gli incentivi di cui al successivo capo IX, verranno applicate le sanzioni di cui al successivo capo X.

Nel caso il Committente abbia fatto ricorso agli incentivi previsti dalla L.R. 33/2007 e s.m.i., e la riduzione del fabbisogno di energia primaria per il riscaldamento EP<sub>H</sub> risultante dall'attestato di certificazione energetica sia minore del 10% rispetto al limite stabilito, verranno applicate le sanzioni di cui al successivo capo X.

Nel caso in cui l'esecuzione sia difforme rispetto al progetto depositato, oppure non sia stato possibile verificare in cantiere l'esecuzione dei punti critici di cui al punto VII.4 per motivi addebitabili a inadempienza di comunicazione da parte della committenza o della direzione lavori, oppure in caso di mancata rimessa delle bolle di consegna dei materiali utilizzati e delle relative certificazioni (solo per i casi indicati al punto VII.4), il Comune procederà alle verifiche sperimentali in opera che risultassero necessarie per determinare l'effettiva prestazione termica degli elementi tecnici realizzati. I costi di tali verifiche saranno a carico del committente, mediante prelievo delle somme necessarie dal deposito cauzionale.

Qualora il ricalcolo eseguito con i valori di termotrasmissione degli elementi realizzati in opera rientri in una classe inferiore a quella dichiarata, si procederà alla liquidazione della cauzione al netto di quanto detratto per le spese di verifica e delle sanzioni di cui al successivo capo X.

Qualora l'attestato di certificazione energetica evidenziasse una classe di efficienza peggiore della C, ai sensi dell'art. 8 del D.Lgs. 192/05, la dichiarazione di fine lavori sarà considerata inefficace.

## IX – Incentivi

IX.1. Al fine di promuovere il miglioramento della qualità energetica delle nuove costruzioni e di quelle soggette a interventi di recupero, sono riconosciuti i sottoelencati incentivi, in termini di riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti, e variabili in funzione delle classi di merito.

CLASSE	INCENTIVO	RIDUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA
<b>C</b>	NO	---
<b>B</b>	SI	- 5% *
<b>A o A- eco</b>	SI	- 8% *
<b>A+ o A+ - eco</b>	SI	- 12% *

\* Nota: gli interventi di ristrutturazione con demolizione integrale e fedele ricostruzione sono soggetti alla corresponsione degli oneri per nuova costruzione con applicazione possibile delle percentuali di riduzione oneri indicate in tabella.

Tali incentivi possono essere richiesti per nuove costruzioni e operazioni di recupero/ristrutturazioni sulle quali lo strumento urbanistico non preveda vincoli di mantenimento della slp esistente, esprimendo, alla presentazione della domanda di permesso di costruire o di altro titolo abilitativo, la riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

IX.2. Alla maggiore superficie derivante dall'applicazione degli incentivi si applica la normativa corrente per il pagamento del contributo di costruzione.

## X – Sanzioni

- X.1. Nel caso in cui, per intervento edilizio rientrante nell'ambito delle prescrizioni di efficienza energetica di cui all'art. II.1, il progetto effettivamente eseguito risulti, secondo l'attestato di certificazione energetica depositato, in classe inferiore alla C (vale a dire in classe D, E, F o G), in difformità alle previsioni di progetto e del presente regolamento, non sarà ritenuta valida la dichiarazione di fine lavori e non si potrà quindi procedere al rilascio del certificato di agibilità ai sensi dell'art. 8 del D.Lgs. 192/05.
- X.2. Nel caso in cui l'intervento realizzato risulti in classe inferiore alla C, in difformità alle previsioni di progetto e del presente regolamento, lo stesso sarà altresì considerato difforme al permesso di costruire ai sensi e per gli effetti sanzionatori previsti all'art. 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.
- X.3. Quando la classe di progetto iniziale sia stata dichiarata pari alla A+ eco, A+, o A, e sia stato utilizzato l'incentivo in termini di sconto oneri ai sensi dell'art. IX, e qualora l'attestato di certificazione energetica o la verifica del manufatto di cui al punto VII abbiano dimostrato il rispetto della classe C o inferiore (vale a dire in classe D, E, F o G), fermo restando quanto previsto al comma X.1 per l'agibilità dell'immobile e al comma X.2 relativo alla sanzione per la difformità dell'intervento, troverà luogo l'applicazione di una sanzione pari a due volte lo sconto sugli oneri di urbanizzazione, con incameramento della cauzione prestata.
- X.4. Per progetti che abbiano richiesto ed ottenuto l'incentivo in termini di sconto sugli oneri di cui all'art. IX, e nel caso in cui, sulla base dell'attestato di certificazione energetica, o per effetto degli accertamenti di ricalcolo e/o sperimentali in sito di cui al punto VII, si dovesse verificare una mancata corrispondenza tra quanto dichiarato in sede progettuale e quanto effettivamente realizzato in sede di cantiere, ma risulti rispettata almeno la classe C, avrà luogo l'applicazione di una sanzione pari a un terzo della cauzione depositata per ogni classe inferiore rispetto a quella dichiarata, come da tabella seguente.

<b>CLASSE DI PROGETTO DICHIARATA</b>		<b>CLASSE DI PRODOTTO VERIFICATA</b>	<b>SANZIONE</b>
A+ o A+ - eco	=	C	100 %
A+ o A+ - eco	=	B	66 %
A+ o A+ - eco		A o A - eco	33 %
A o A - eco	=	C	80 %
A o A - eco	=	B	33 %
B	=	C	50 %



**COMUNE DI BOTTANUCO**  
PROVINCIA DI BERGAMO

## **ALLEGATO “B”**

**Prevenzione incidenti  
domestici  
Scheda di sintesi**



### 3.B - PREVENZIONE INCIDENTI DOMESTICI - SCHEDE DI SINTESI

FATTORI DI RISCHIO	PROBLEMA DI SALUTE	PERCEZIONE RISCHIO		PRINCIPALI CAUSE	RIMEDI / AZIONI REGOLAMENTAZIONE: Obiettivi, parametri, requisiti da verificare e/o proporre come contributo all'aggiornamento/revisione dei Regolamenti Edilizi Comunali
		Reale (+/-)	Percepito (+/-)		
<p>Fattori fisici, strutturali e impiantistici (condizioni generali delle abitazioni e loro pertinenze costituiscono la causa principale delle cadute)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Traumi superficiali e fratture</li> <li>❖ schiacciamenti</li> <li>❖ Lussazione</li> <li>❖ distorsione degli arti</li> <li>❖ Trauma cranico</li> <li>❖ Traumi interni e fratture del tronco</li> </ul>	<p>++++</p>	<p>+/-</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ inadeguata progettazione degli edifici;</li> <li>❖ qualità del sistema abitativo;</li> <li>❖ caratteristiche dei materiali;</li> </ul>	<p>Gli aspetti tecnici da valutare già nella fase progettuale sono i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-scale sia interne che esterne all'alloggio dotate sempre di corrimano (anche sui due lati) eseguite con materiale antisdrucciolevole e con corretto rapporto altezza/pedata; (si consideri la possibilità di apporre strisce adesive ben fissate con le medesime caratteristiche);</li> <li>-illuminazione: da prevedere in modo sufficiente in tutti i locali in particolare nei corridoi e sulle scale;</li> <li>-vasca da bagno, vano doccia, wc dotati di maniglione d'appoggio;</li> <li>-pavimenti dei bagni e delle cucine da realizzare preferibilmente con materiale antisdrucciolevole o dispositivi equivalenti allo scopo;</li> <li>-gradini e piani sfalsati: introdurre sistemi e/dispositivi atti ad evitare cadute;</li> </ul>
<p>Fattori chimici (monossido di carbonio, sostanze caustiche e corrosive, farmaci)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Ustioni</li> <li>❖ Folgorazioni</li> <li>❖ Intossicazioni da CO</li> <li>❖ Avvelenamenti</li> </ul>	<p>+/-</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ inadeguata installazione/manutenzione e gestione degli impianti (elettrico, idrotermosanitario, ecc.);</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-parapetti: prevedere altezze adeguate ai piani ed atti ad evitare l'arrampicamento;</li> <li>-sicurezza impianti e rischio incendio: ottemperanza puntuale e totale alla legislazione vigente; (acquisizione del progetto se obbligatorio. CPI e dichiarazioni di conformità);</li> </ul>
<p>Fattori accidentali</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Lesioni da corpo estraneo</li> <li>❖ Taglio</li> <li>❖ Annegamenti</li> <li>❖ Asfissia</li> </ul>	<p>++++</p>	<p>+/-</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ carenza e/o inadeguatezza di sistemi e/o dispositivi;</li> <li>❖ scarsa informazione con conseguenti ed inappropriati comportamenti degli abitanti.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-spazio antistante e senso di apertura di tutte le porte: da valutare attentamente in sede di progetto dell'edificio;</li> <li>-area esterna/giardino/cortile: realizzare percorsi atti ad evitare barriere architettoniche e elementi di inciampo (tombini, dislivelli, arredi di giardino, ecc);</li> <li>-inferriate/cancelli pedonali e carrai, recinzioni: garantire idonei ancoraggi e manutenzione degli impianti automatici di apertura/chiusura.</li> <li>-"fai da te": prevedere adeguati spazi dedicati allo scopo;</li> <li>-superfici vetrate trasparenti o traslucide: impedire danni alle persone utilizzando materiale idoneo e sicuro tale da trattenere uniti i frammenti di vetro in caso di rottura (anche con utilizzo di pellicole di sicurezza soprattutto per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente).</li> </ul>

F A T T O R I P E R S O N A L I E C U L T U R A L I

❖ PER COMPLETARE IL QUADRO DI RIFERIMENTO DEGLI OBIETTIVI CHE CI SI PREFIGGE, RESTA DI IMPORTANZA STRATEGICA L'ATTIVITA' E LE INIZIATIVE VOLTE A:

- ❖ FORMAZIONE PROFESSIONALE E COMPETENZE TECNICHE
- ❖ INFORMAZIONE ED EDUCAZIONE SANITARIA DELLA POPOLAZIONE
- ❖ STUDI EPIDEMIOLOGICI E INDAGINI AMBIENTALI - MONITORAGGI