



**COMUNE DI  
CASALBUTTANO ED UNITI**

**REGOLAMENTO  
EDILIZIO**

Testo base di



A cura di Simone Cavalli (responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Casalbuttano ed Uniti)

Adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 17 in data 11 giugno 2008

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 27 in data 23 settembre 2008

---

**Modifiche all'allegato energetico** in base alle linee guida redatte da TerrAria srl \_ estensore PAES, a cura di Simone Cavalli (responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Casalbuttano ed Uniti)

modifiche adottate con delibera di Consiglio Comunale n. 5 in data 12 febbraio 2013

pubblicazione dal 13/03/2013 al 28/03/2013  
osservazioni dal 29/03/2013 al 12/04/2013

modifiche approvate con delibera di Consiglio Comunale n. 12 in data 29/04/2013

---

**Modifiche al capo II** della parte quinta (abrogazione artt. da 23 a 26 per eliminazione previsione commissione edilizia)

modifiche adottate con delibera di Consiglio Comunale n. 37 in data 25 settembre 2014

pubblicazione dal 10/10/2014 al 25/10/2014  
osservazioni dal 26/10/2014 al 10/11/2014

modifiche approvate con delibera di Consiglio Comunale n. 43 in data 29 novembre 2014

---

# INDICE

## **PARTE PRIMA NORME INTRODUTTIVE**

- Art. 1 Oggetto del Regolamento
- Art. 2 Approvazione, efficacia, durata e modifiche del Regolamento
- Art. 3 Deroghe
- Art. 4 Modulistica

## **PARTE SECONDA NORME SULLE PROCEDURE EDILIZIE**

- Art. 5 Permesso di costruire e denuncia di inizio attività: legittimazione
- Art. 6 Modalità per il rilascio del permesso di costruire: Contenuti dell'istanza
- Art. 7 Documenti ed elaborati da allegare alle istanze
- Art. 8 Procedimento
- Art. 9 Fase istruttoria
- Art. 10 Provvedimento finale
- Art. 11 Commissione Edilizia
- Art. 12 Conferenza dei Servizi tra amministrazioni diverse
- Art. 13 Parere preventivo - definizione
- Art. 14 Parere Preventivo – casi
- Art. 15 Parere preventivo – procedura

## **PARTE TERZA AGIBILITÀ**

- Art. 16 Definizioni e procedura

## **PARTE QUARTA VIGILANZA E SANZIONI**

- Art. 17 Vigilanza e Sanzioni

## **PARTE QUINTA LA COMMISSIONE EDILIZIA LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO**

### **CAPO I La Commissione per il paesaggio**

- Art. 18 Attribuzioni e competenze
- Art. 19 Composizione
- Art. 20 Nomina e durata

Art. 21 Modalità di convocazione / sedute e decisioni

Art. 22 Esame paesistico dei progetti

## CAPO II

### La Commissione Edilizia

(CAPO II soppresso con delibera di Consiglio Comunale n. 43 in data 29 novembre 2014 –  
abrogati articoli da 23 a 26)

Art. 23 Attribuzioni e competenze (ABROGATO)

Art. 24 Composizione (ABROGATO)

Art. 25 Nomina e durata (ABROGATO)

Art. 26 Modalità di convocazione / sedute e decisioni (ABROGATO)

## **PARTE SESTA DISPOSIZIONI SULL' ATTIVITA' EDILIZIA**

### **CAPO I**

#### **Definizioni e normativa**

Art. 27 Insegne di esercizio, cartelli e altri mezzi pubblicitari

Art. 28 Antenne satellitari

Art. 29 Tende Solari

Art. 30 Regole per l'installazione degli impianti di condizionamento

Art. 31 Pergolati, gazebo sul suolo e cassette in legno prefabbricate

Art. 32 Chioschi, cabine telefoniche, edicole

Art. 33 Viabilità

Art. 34 Passaggi pedonali e percorsi ciclabili

Art. 35 Occupazione degli spazi pubblici

Art. 36 Disciplina d'uso del sottosuolo

Art. 37 Volumi tecnici ed impiantistici

-

### **Capo II**

#### **Accesso, allacci, recinzioni e viabilità**

Art. 38 Accessi e passi carrabili

Art. 39 Recinzioni

Art. 40 Allacciamento alle reti fognarie

Art. 41 Toponomastica e segnaletica

Art. 42 Numeri civici

### **CAPO III**

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

Art. 43 Decoro delle costruzioni

Art. 44 Allineamenti

Art. 45 Sporgenze e aggetti

- Art. 46 Portici e gallerie
- Art. 47 Salubrità di terreni edificabili
- Art. 48 Intercapedini vespai e coperture piane
- Art. 49 Disciplina del colore
- Art. 50 Requisiti specifici dei materiali di finitura entro gli ambiti storici
- Art. 51 Disciplina del verde su aree private
- Art. 52 Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni
- Art. 53 Misure contro la penetrazione di volatili e di animali in genere

#### **CAPO IV**

##### **Requisiti delle costruzioni, confort ambientale e funzionalità**

- Art. 54 Ventilazione naturale
- Art. 55 Controllo del soleggiamento
- Art. 56 Illuminazione naturale
- Art. 57 Confort igrotermico
- Art. 58 Confort acustico
- Art. 59 Cortili, cavedi, patii
- Art. 60 Locali sottotetto
- Art. 61 Spazi di cantinato e sotterraneo

#### **CAPO V**

##### **Modalità di presentazione ed esecuzione di progetti Opere di cantiere**

- Art. 62 Richiesta e consegna dei punti fissi
- Art. 63 Inizio dei lavori
- Art. 64 Sicurezza e disciplina generale dei cantieri
- Art. 65 Disciplina del cantiere
- Art. 66 Sostituzione del Direttore dei lavori e dell'impresa
- Art. 67 Recinzioni provvisorie per cantieri, strutture provvisionali e occupazione del suolo pubblico
- Art. 68 Sicurezza del cantiere
- Art. 69 Scavi
- Art. 70 Demolizioni
- Art. 71 Conferimento dei materiali di risulta
- Art. 72 Riutilizzo dei materiali – materiali di costruzione
- Art. 73 Norme per limitare l'inquinamento acustico
- Art. 74 Prevenzione dei rischi di caduta dall'alto
- Art. 75 Rinvenimenti
- Art. 76 Ultimazione dei lavori

**PARTE SETTIMA**  
**NORME PER L'USO EFFICIENTE DELLE RISORSE E LA VALORIZZAZIONE**  
**DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI E ASSIMILATE NEGLI EDIFICI**

- Art. 77 Finalità ed ambito di applicazione  
Art. 78 Classificazione degli edifici

**CAPO I**  
**Prestazioni dell'involucro**

- Art. 79 Classe di fabbisogno energetico  
Art. 80 Certificazione e validazione del rendimento energetico negli edifici di nuova costruzione o ristrutturazione totale, ai sensi della L.R. 12/2005  
Art. 81 Registro della Certificazione Energetica Comunale (C.E.C.)  
Art. 82 Obbligo della targa energetica  
Art. 83 Rendimenti energetici minimi ed ottimali richiesti dall'Amministrazione Comunale  
Art. 84 Validazione della certificazione del rendimento energetico degli edifici  
Art. 85 Orientamento degli edifici  
Art. 86 La protezione dal sole  
Art. 87 L'isolamento termico dell'involucro  
Art. 88 L'isolamento termico dell'involucro degli edifici nuovi  
Art. 89 L'isolamento termico dell'involucro degli edifici esistenti  
Art. 90 Fabbisogno energetico per la climatizzazione invernale e zona climatica del Comune di Casalbuttano ed Uniti  
Art. 91 La prestazione dei serramenti  
Art. 92 Correzione dei ponti termici  
Art. 93 Soleggiamento finestrate  
Art. 94 Controllo del soleggiamento  
Art. 95 Serre e sistemi solari passivi

**CAPO II**  
**Efficienza energetica degli impianti**

- Art. 96 Sistema di produzione di calore  
Art. 97 sistemi a bassa temperatura  
Art. 98 Sistemi di produzione di calore ad alto rendimento  
Art. 99 Impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria  
Art. 100 Gli impianti solari termici e altre fonti rinnovabili termiche (integrazione all'art. 99)  
Art. 101 Temperatura dell'acqua calda sanitaria  
Art. 102 Impianti di diffusione del calore  
Art. 103 Valori massimi della temperatura ambientale  
Art. 104 Gli impianti centralizzati di produzione calore  
Art. 105 Adozione di regolazioni termostatiche sugli elementi di diffusione del calore  
Art. 106 La termoregolazione e contabilizzazione autonoma del calore  
Art. 107 Climatizzazione estiva

- Art. 108 Le fonti rinnovabili per la produzione di energia elettrica
- Art. 109 Illuminazione stradale
- Art. 110 Illuminazione di insegne pubblicitarie
- Art. 111 L'efficienza degli impianti elettrici
- Art. 112 Inquinamento luminoso
- Art. 113 Inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz)

### **CAPO III Consumi idrici**

- Art. 114 Contenimento dei consumi idrici: contabilizzazione dei consumi di acqua potabile
- Art. 115 Contenimento dei consumi idrici: installazione di dispositivi per la regolamentazione del flusso delle cassette di scarico
- Art. 116 Contenimento dei consumi idrici: installazione di dispositivi per la riduzione del consumo di acqua potabile
- Art. 117 Contenimento dei consumi idrici: utilizzo delle acque meteoriche
- Art. 118 Contenimento dei consumi idrici: alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie
- Art. 119 Portata e alimentazione delle reti di distribuzione acqua per uso idrosanitario
- Art. 120 Portata delle reti di scarico e smaltimento delle acque

### **PARTE OTTAVA NORME FINALI**

- Art. 121 Sanzioni per violazioni delle norme del Regolamento
- Art. 122 Modifiche al Regolamento Edilizio

**Allegato A:** TABELLA SANZIONI AMMINISTRATIVE

**Allegato B:** INSEGNE E MEZZI PUBBLICITARI – TIPOLOGIE (Art. 27)

# PARTE PRIMA

## NORME INTRODUTTIVE

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

1. In forza della propria autonomia con il presente Regolamento, il Comune di Casalbuttano ed Uniti disciplina i tipi di provvedimento, le fasi del procedimento amministrativo, la vigilanza e le sanzioni, le modalità di esercizio dell'iniziativa edilizia, nonché la composizione, nomina, attribuzioni e funzionamento della Commissione Edilizia e della Commissione per il Paesaggio. Il Regolamento contiene inoltre, le disposizioni sull'attività edilizia consentite dall'articolo 28 Legge Regionale 12/2005

2. Il Regolamento recepisce quindi le disposizioni contenute nella Legge Regionale n. 12 del 11 Marzo 2005, nel "Testo Unico per l'Edilizia" approvato con D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e quelle contenute nel Decreto Legislativo 42 del 22 gennaio 2004 – "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

### **Art. 2 – Approvazione, efficacia, durata e modifiche del Regolamento**

1. Il Regolamento Edilizio è approvato dal Consiglio Comunale, che può apportarvi modifiche e/o integrazioni ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno.

2. Le sue modifiche sono, di norma, soggette alla procedura di cui all'articolo 29 Legge Regionale n. 12/2005 e non può contenere norme di carattere urbanistico incidenti sui parametri fissati dalla pianificazione urbanistica comunale.

3. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento sono oggetto di periodico aggiornamento da parte dei competenti Organi comunali, in relazione alle sopravvenute norme di Legge di natura giuridica sovraordinata, ovvero in relazione alle esigenze emerse in sede di concreta applicazione delle disposizioni.

4. Il presente Regolamento, e le sue modifiche e/o integrazioni, assumono efficacia dopo il decimo giorno dalla pubblicazione all'albo pretorio della deliberazione di approvazione.

### **Art. 3 – Deroghe**

1. Sono ammissibili deroghe alle norme del presente Regolamento nei casi e secondo le procedure nello stesso Regolamento stabiliti e specificati.

### **Art. 4 – Modulistica**

1. tutte le istanze dovranno essere presentate su apposita modulistica, se disponibile, pubblicata sul sito internet del Comune.

# PARTE SECONDA

## NORME SULLE PROCEDURE EDILIZIE

### **Art. 5 – Permesso di costruire e denuncia di inizio attività: legittimazione**

1. Sono legittimati a presentare domanda di permesso di costruire e denuncia di inizio attività, i seguenti soggetti:

- a) il proprietario, ovvero il procuratore (avente titolo in forza di procura generale o speciale conferita con atto notarile). Nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere presentata da almeno uno dei comproprietari munito di idoneo titolo (o delega o altro titolo equivalente) sottoscritto da tutti i comproprietari;
- b) l'amministratore del condominio o il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
- c) il titolare di diritto di superficie;
- d) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'articolo 986 Codice Civile;
- e) l'enfiteuta;
- f) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- g) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la Legge 3 maggio 1982, n. 203;
- h) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
- i) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
- j) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su immobili altrui;
- k) colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio;
- l) compromissario acquirente in base a compromesso registrato che lo localizzi alla presentazione di istanze di titolo abilitativo, a condizione che l'atto di compravendita avvenga prima del rilascio del permesso di costruire o dell'efficacia della D.I.A.;
- m) titolare di beni in leasing autorizzato dalla società di leasing;
- n) curatore di fallimento con autorizzazione del giudice delegato

### **Art. 6 – Modalità per il rilascio del permesso di costruire: Contenuti dell'istanza**

1. La domanda finalizzata al rilascio del permesso di costruire, deve contenere:

- a) generalità del richiedente e titolo in base al quale risulta legittimato alla presentazione dell'istanza;
- b) numero del codice fiscale/partita I.V.A. del richiedente;
- c) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
  - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
  - di eventuali vincoli culturali, paesaggistici, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- e) descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dell'intervento stesso.
- f) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;
- g) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti inerenti al procedimento.;
- h) dichiarazione di esistenza o meno di domanda ancora in itinere o già evasa, relativa alla richiesta di condono edilizio, con l'indicazione degli estremi per l'individuazione;

- i) impegno a comunicare prima dell'inizio dei lavori, nominativi e dati anagrafici completi, compreso il codice fiscale, del Direttore lavori e del costruttore nonché ad ottemperare ad ogni altra formalità, costituente prescrizione, contenuta nel titolo abilitativo.
- j) dichiarazione/impegnativa relativa al rispetto di tutte le norme di Codice Civile relativamente alla tutela dei diritti di terzi.
- k) copia del documento di identità valido del richiedente.

2. Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento e sopraelevazione, vanno indicati, anche gli estremi catastali dei fondi confinanti a quelli oggetto dell'intervento, nonché se possibile i proprietari quali risultano dai pubblici registri immobiliari.

3. La presentazione di istanze mancanti delle indicazioni di cui ai punti a – d – f sopra richieste potrà comportare l'improcedibilità della pratica, ferma restando la facoltà di richiedere integrazioni per i punti non tassativi.

## **Art. 7 – Documenti ed elaborati da allegare alle istanze**

1. A ciascuna istanza o comunicazione finalizzata all'esecuzione di opere edilizie dovranno essere allegati gli elaborati progettuali necessari ad una compiuta rappresentazione delle opere da eseguire e del suo inserimento nel contesto, nonché la documentazione necessaria a dimostrare il rispetto delle prescrizioni normative inerenti l'intervento.

### **A DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE**

#### **1. Documentazione relativa al diritto di edificare.**

- 1.1. Copia dell'atto di proprietà o di altro documento che dimostri la legittimazione a richiedere o comunicare l'esecuzione delle opere, o autocertificazione resa nelle forme di legge;
- 1.2. Se ne ricorre il caso, verbale della Provincia attestante il possesso dei requisiti di imprenditore agricolo professionale (interventi edilizi in zone agricole);

#### **2. Documentazione relativa allo stato di fatto in n. 2 copie (3 copie nel caso sia da richiedere il parere preventivo ASL)**

- 2.1. Documentazione fotografica dell'area o dei fabbricati oggetto di intervento, nonché degli immobili circostanti;
- 2.2. Estratti aggiornati della mappa catastale, degli strumenti urbanistici generali e degli eventuali piani attuativi interessanti l'area, con individuazione degli immobili oggetto dell'intervento;
- 2.3. Rilievo planimetrico quotato dell'area oggetto dell'intervento contenente:
  - orientamento;
  - individuazione di capisaldi inamovibili (spigoli di fabbricati ecc..) e facilmente individuabili;
  - delle principali reti tecnologiche presenti;
  - delle aree di circolazione circostanti, della relativa toponomastica e delle condizioni di accesso;
  - delle distanze dai fabbricati, dai confini e dalle strade;
  - dell'eventuale presenza di essenze arboree;
- 2.4. Rilievo (piante, prospetti e sezioni) dei fabbricati oggetto di intervento in scala 1:100 o 1:50, dal quale siano desumibili le destinazioni, i materiali di costruzione, le caratteristiche architettoniche e, per gli interventi su fabbricati esistenti lo stato di conservazione degli immobili ;
- 2.5. Relazione storica (per gli edifici compresi nel centro storico e sottoposti a particolare attenzione progettuale nei casi espressamente previsti dalle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale) redatta sulla base della documentazione reperibile presso gli archivi di stato o storico comunale, ovvero in assenza di questi, sulla scorta delle indicazioni delle cartografie storiche (Catasto Teresiano, Cessato Catasto Lombardo, Aerofotogrammetrico) o di altre fonti storiche certe;

- 2.6. Relazione geologica e idrogeologica, eventualmente corredata dai risultati di prove sperimentali, obbligatoria nei seguenti casi:
- Per tutti gli interventi interessanti il suolo, il sottosuolo o dei carichi su di esso gravanti, qualora l'opera in progetto si trovi in zone definite "Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni" dalla carta della fattibilità geologica allegata agli strumenti di pianificazione urbanistica;
  - Per gli interventi di nuova costruzione e di modifica del suolo, sottosuolo o regime idraulico, qualora l'opera in progetto si trovi in zone definite: "Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni" della carta di fattibilità geologica allegata agli strumenti di pianificazione urbanistica;

### **3. Progetto in n. 2 copie (3 copie nel caso sia da richiedere il parere preventivo ASL)**

- 3.1. Planimetria generale di progetto in scala idonea (in generale 1:500 o 1:200) con indicazione:
- dell'orientamento;
  - dello schema fognario e delle modalità di allacciamento;
  - delle aree di circolazione circostanti, della relativa toponomastica e delle condizioni di accesso;
  - delle distanze dai fabbricati, dai confini e dalle strade;
  - dell'eventuale presenza di essenze arboree interferenti con il progetto e da eliminare;
  - delle opere di sistemazione esterna, ivi compresa la messa a dimora di specie arboree di alto fusto;
  - delle opere di recinzione previste, anche se da realizzarsi in epoca successiva;
  - degli allacciamenti ai pubblici servizi.
- 3.2. Piante quotate di tutti i livelli dell'edificio e della copertura in scala 1:50 o 1:100 (1:50 per gli interventi sull'esistente);
- delle destinazioni d'uso dei singoli vani;
  - dei fondamentali parametri igienico edilizi (superfici, volumi, altezze, rapporti di aerilluminazione dei locali);
  - della posizione indicativa delle canne fumarie, di esalazione e di aspirazione e delle colonne scarico;
  - di ogni altro elemento utile ai fini della dimostrazione del rispetto delle varie disposizioni igienico edilizie.
- 3.3. Sezioni quotate lungo linee significative del fabbricato in scala 1:50, 1:100;
- 3.4. Prospetti di tutti i lati del fabbricato in scala 1:50, 1:100 con indicazione dei materiali di facciata e, per gli edifici non destinati alla residenza, della esatta posizione e dimensione degli spazi riservati all'installazione delle insegne;
- 3.5. Particolare costruttivo in scala idonea (1:20, 1:10 o superiore), ove siano specificate le soluzioni costruttive di tutte le finiture esterne adottate rispetto a quanto desumibile dagli altri elaborati;
- 3.6. Sezioni dell'area di intervento in scala idonea (1:100, 1:200, 1:500), con indicazione dell'andamento naturale del terreno, degli interventi di sistemazione (sterro, riporto, opere di sostegno) previsti e della giacitura del fabbricato con riferimento ad un caposaldo inamovibile e facilmente individuabile;
- 3.7. Prospetto di dettaglio dei calcoli planovolumetrici a dimostrazione del rispetto dei parametri normativi dello strumento urbanistico vigente, corredata da idonei schemi grafici dimostrativi dei conteggi effettuati;
- 3.8. Piante prospetti e sezioni con indicazione degli interventi di demolizione (in giallo) e di nuova costruzione (in rosso). (Tali elaborati devono essere presentati solo per gli interventi su fabbricati esistenti ed hanno lo scopo di individuare le differenze tra lo stato di fatto ed il progetto e non quello di descrivere i reali interventi da eseguirsi, che dovranno essere dettagliatamente documentati a parte nella relazione tecnica);
- 3.9. Prospettive, assonometrie, simulazioni fotografiche, animazioni, modelli tridimensionali o altro tipo di rappresentazione, ritenuto idoneo a rappresentare in modo più comprensibile le opere da realizzare. La presentazione di tale documentazione è, in generale, facoltativa e sarà obbligatoria solo per opere di particolare importanza e complessità o il cui inserimento ambientale sia particolarmente delicato;
- 3.10 Relazione tecnica descrittiva dei caratteri, dell'entità e delle finalità del progetto, contenente indicazioni circa le tecniche costruttive, l'uso dell'immobile e i materiali,

l'inserimento nell'ambiente, la conformità con gli strumenti urbanistici, il Regolamento Edilizio e le altre norme fondamentali inerenti le opere in progetto;

- 3.11 Progetto illustrante la conformità alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, composto da relazione tecnica, tavole grafiche e dichiarazione (nel caso in cui la presentazione sia obbligatoria in forza delle norme statali o regionali vigenti in materia);
- 3.12 Modello ISTAT I/201 debitamente compilato (da presentarsi solo per opere di nuova costruzione o ampliamento).

#### **4. Progetto per la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione in n. 3 copie**

La presentazione delle seguenti documentazioni è dovuta nel caso in cui l'area non sia convenientemente urbanizzata:

- 4.1. planimetria con l'individuazione delle opere da eseguire;
- 4.2. dettagli costruttivi;
- 4.3. relazione tecnica;
- 4.4. computo metrico estimativo redatto sulla base del bollettino "prezzi informativi delle opere edili" a cura della C.C.I.A.A. della Provincia di Cremona;
- 4.5. quadro tecnico economico dell'opera redatto con le modalità previste dalla vigente legislazione in materia di Opere Pubbliche;
- 4.6. atto d'obbligo unilaterale mediante il quale il richiedente si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione mancanti e a cedere le eventuali aree necessarie;
- 4.7. polizza fidejussoria a garanzia dell'esecuzione delle opere, per l'intero valore risultante dal quadro tecnico economico, comprensiva maggiorazione del 20%.

#### **5. Documenti relativi ad adempimenti preliminari al rilascio del permesso di costruire**

- 5.1. nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici ai fini del rilascio di titolo abilitativo su immobili costituenti Beni Culturali ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004;
- 5.2. copia della lettera di trasmissione alla Soprintendenza per i Beni Archeologici del progetto e della relazione descrittiva delle modalità operative, corredata da documentazione atta ad attestarne l'invio (ricevuta della lettera raccomandata). Tale procedura deve essere svolta qualora l'intervento in progetto comporti l'esecuzione di scavi e ricada in area a rischio archeologico;
- 5.3. nulla osta preventivo sul progetto da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, per le attività soggette ai controlli in materia di prevenzione incendi, o dichiarazione del progettista dalla quale risulti che l'attività non è soggetta a controllo e che comunque siano rispettate tutte le norme di sicurezza;
- 5.4. richiesta di autorizzazione paesaggistica ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004 (per gli immobili ricadenti in aree soggette a vincolo);
- 5.5. provvedimento autorizzativo dell'ente competente (F.S. – F.N.M. – Regione Lombardia) nel caso di intervento compreso in zona di rispetto ferroviario;
- 5.6. parere dell'A.S.L. relativo alla conformità alle norme igienico-sanitarie del progettato intervento nei casi previsti dalla vigente legislazione (richiesto a cura del servizio urbanistica ed edilizia privata);
- 5.7. impegnativa, sottoscritta dal proprietario e dal progettista, a depositare, prima dell'inizio dei lavori il progetto degli impianti tecnologici, redatto ai sensi della Legge 46/1990 e delle relative disposizioni attuative o dichiarazione del professionista attestante che le opere previste non sono soggette a tale obbligo (si vedano in proposito le disposizioni della Legge 46/1990 e del D.P.R. 447/1991);
- 5.8. convenzione per atto pubblico, nel caso di costruzioni in deroga alla distanza dal confine o nel caso di costituzione servitù;
- 5.9. documentazione di previsione di impatto acustico, ai sensi dell'articolo 8 comma 4 della legge n. 447/1995, per nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali;
- 5.10. documentazione inerente i requisiti acustici passivi degli edifici;
- 5.11. documentazione inerente l'esame paesistico dei progetti, ai sensi dell'articolo 25 del PTPR, per tutti gli interventi che incidono sull'aspetto esteriore dell'edificio preliminarmente all'emissione dei provvedimenti di approvazione o DIA;

- 5.12. acquisizione del decreto regionale per le opere da assoggettare, ai sensi degli allegati A e B del d.p.r 12/04/1996 a procedura di VIA o a procedura di verifica/esclusione di impatto ambientale.
- 5.13. Relazione e documentazione tecnica circa il rispetto delle norme in materia di uso razionale dell'energia e di risparmio energetico, ai sensi della Legge 10/1991 e relative norme di attuazione
- 5.14. ricevuta dell'avvenuto versamento dei diritti ASL solo nel caso in cui sia da richiedere il parere preventivo ASL.

Tutti i sopraindicati pareri potranno essere acquisiti direttamente dall'Amministrazione Comunale tramite il procedimento della Conferenza dei Servizi ai sensi dell'articolo 14 della Legge 241/1990, allorché gli stessi non vengano acquisiti dai diretti interessati preliminarmente alla presentazione dell'istanza.

#### **6. Documentazione da presentarsi prima dell'inizio dei lavori**

- 6.1. Progetto degli impianti tecnologici, redatto ai sensi della Legge 46/1990 e delle relative disposizioni attuative o dichiarazione del professionista attestante che le opere previste non sono soggette a tale obbligo (si vedano in proposito le disposizioni della Legge 46/1990 e del D.P.R. 447/1991);
- 6.2. D.U.R.C.;
- 6.3. Deposito denuncia cementi armati per le opere previste dall'articolo 65 del D.P.R. 380/2001.

#### **B DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLE DOMANDE DI PIANO ATTUATIVO in 4 copie**

La domanda per l'approvazione dei piani attuativi dovrà essere corredata da tutta la documentazione prevista dalla legislazione vigente nonché dai seguenti elaborati:

1. estratto catastale di mappa con evidenziata, mediante colorazione, l'area oggetto di intervento nonché riportante il contesto di riferimento per un raggio di almeno mt. 500, precisando i mappali interessati ed il numero dei relativi fogli di mappa;
2. visura catastale dei terreni inclusi nel piano attuativo;
3. estratto dello strumento urbanistico generale vigente alla scala disponibile e degli strumenti attuativi con copia della normativa di riferimento;
4. copia dell'atto di proprietà o di altro atto che dimostri il titolo del richiedente all'intervento ovvero autocertificazione secondo le norme vigenti;
5. rilievo fotografico a colori formato minimo cm. 10 per 15 dell'area oggetto di intervento e del suo contesto nonché planimetria generale con riferimento ai punti di ripresa;
6. eventuale autorizzazione igienico-sanitaria richiesta direttamente dall'interessato all'Asl, oppure relazione tecnico-sanitaria secondo il modello richiesto dalla Asl ed eventuale attestazione del pagamento delle tariffe di competenza della Asl;
7. documentazione relativa all'esame di impatto paesistico;
8. rilievo planimetrico e altimetrico del terreno (scala 1:500 o superiore) quotato, con l'indicazione dei capisaldi di riferimento e dimostrazione grafica delle superfici;
9. planimetria/e quotata/e di progetto (scala 1:500 o superiore) con l'indicazione di:
  - dimensioni dell'area oggetto di intervento;
  - punti cardinali;
  - strade esistenti e in progetto con la relativa toponomastica e ampiezza;
  - posizione e sagome dei fabbricati esistenti (interni ed esterni all'ambito di intervento) ed in progetto con precisate tutte le altezze;
  - quote altimetriche del terreno;
  - eventuali alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
  - la posizione della/e recinzione/i in progetto o esistente, l'ubicazione dei passi carrai e degli ingressi pedonali;
  - viabilità e segnaletica orizzontale e verticale;
10. planimetria (scala 1:200 o superiore), sezioni e particolari costruttivi con indicate tutte le opere di urbanizzazione esistenti ed in progetto (strade, marciapiedi, fognatura, rete illuminazione, acqua, metano) adeguatamente quotate e dimensionate, con precisate le caratteristiche tecniche e i materiali;
11. computo metrico estimativo;
12. planimetria quotata (scala 1:200 o superiore) con indicati tutti gli spazi da destinare a standard, la suddivisione in lotti dello spazio privato, degli spazi privati da asservire ad uso

- pubblico e di quelli privati (distinguendo tra quelli comuni e quelli di esclusivo utilizzo delle singole unità immobiliari), le aree a parcheggio esistenti e quelle in progetto,
13. planimetria (scala 1:500 o superiore) della viabilità estesa al contesto dell'area oggetto di intervento per un raggio minimo di mt. 150, in cui sia precisata la distinzione tra strade private e strade pubbliche nonché il rapporto di connessione con la viabilità esterna;
  14. elaborati con dimostrazione grafica di tutti i calcoli planivolumetrici (che dovranno essere riportati necessariamente sulle tavole) per la verifica della conformità del progetto agli indici del piano regolatore vigente;
  15. planimetria con suddivisione dei lotti e indicazione della volumetria massima realizzabile per singolo lotto;
  16. piante e sezioni schematiche dei fabbricati esistenti e in progetto (scala 1:200 o superiore) con indicazione delle destinazioni d'uso degli edifici compresi nel piano attuativo;
  17. assonometrie in scala adeguata con indicati gli ingombri e le altezze degli edifici ritenuti necessari per valutare gli interventi proposti;
  18. relazione sottoscritta dal progettista e da tutti i proprietari da cui risulti:
    - nominativi e dati anagrafici di tutti i proprietari;
    - nominativo e dati anagrafici del progettista incaricato nonché il numero di iscrizione all'albo;
    - descrizione dello stato attuale dell'area oggetto di intervento (inquadramento ambientale);
    - criteri insediativi adottati al fine di valutare l'impianto complessivo del progetto;
    - urbanizzazioni esistenti ed in progetto;
    - presenza di eventuali vincoli;
    - descrizione dell'intervento proposto (con particolare riferimento alle volumetrie in progetto, alle destinazioni d'uso, alle quantità di standard previsti, ecc) e delle attività insediabili, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento proposto alle disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente;
    - dichiarazione, a firma del professionista abilitato alla progettazione, con cui si asseveri la conformità dell'intervento alle norme urbanistiche adottate o approvate (da allegarsi) ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
    - descrizione delle opere da eseguirsi direttamente dalla parte privata;
    - manutenzione degli spazi aperti (di uso pubblico) e altri impegni della proprietà (collaudi ecc.);
    - nomina di referente unico a cui l'Amministrazione possa fare riferimento per eventuali comunicazioni;
  19. norme tecniche di attuazione per gli interventi edilizi compresi nel piano di recupero con precisati gli indici da garantire nei singoli lotti, le distanze tra fabbricati e dalla sede stradale, gli allineamenti ed allegando inoltre abachi vincolanti relativi a:
    - tipologie edilizie ammissibili e destinazioni,
    - modalità di trattamento dello spazio aperto e indicazione delle essenze arboree da impiantare;
    - materiali di rivestimento e coloriture;
    - sistemazioni esterne del verde e manutenzione (spazi interni ed esterni alla proprietà);
    - recinzioni ed accessi;
  20. schema di convenzione (secondo il modello ed i contenuti predisposti dall'Amministrazione comunale);
  21. elaborato grafico quotato con l'ubicazione dei picchetti inamovibili al fine dell'esatta delimitazione degli isolati e di quant'altro attiene al piano attuativo con riferimento alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (in cui siano indicate le distanze dai picchetti dei fabbricati delle recinzioni esistenti che dovranno essere riportati pertanto sull'elaborato grafico stesso);
  22. Tutti gli elaborati e i documenti dovranno essere firmati dai proprietari e dal progettista.

## **C DOCUMENTAZIONE RELATIVA AD ISTANZE PARTICOLARI**

### **1. Documentazione per interventi in zona agricola**

- 1.1. planimetria con esatta delimitazione (catastale) e relativa superficie dell'intera azienda agricola;
- 1.2. relazione con descrizione del tipo di coltura in atto, del tipo di conduzione dell'azienda, della consistenza dei fabbricati esistenti e delle relative destinazioni inerenti l'attività;
- 1.3. atto unilaterale d'obbligo per il mantenimento degli immobili al servizio dell'attività agricola ed atto di vincolo di non edificazione per le aree computate ai fini edificatori, debitamente trascritto presso i registri immobiliari;

### **2. Documentazione per interventi ricadenti in area vincolata ex D.Lgs. 42/2004 – autorizzazione ai sensi degli articoli 146 e 159**

- 2.1 Tre ulteriori copie degli elaborati grafici descritti ai punti 2 e 3, di cui alla precedente lettera "A";
- 2.2 Tutta la documentazione specifica richiesta dalle norme regionali vigenti in materia al momento della presentazione della domanda, ed in particolare:

#### **Elaborati per la rappresentazione dello stato di fatto**

- Planimetria quotata nelle scale 1:500, 1:2000 o 1:1000, in relazione alla dimensione e localizzazione dell'intervento, con individuazione degli elementi costitutivi e rappresentativi del paesaggio che si ritenga utile considerare;
- Fotopiano, se esistente;
- Documentazione fotografica che rappresenti da più punti di vista in modo panoramico, l'edificio o l'area oggetto dell'intervento;
- Rilievo dello stato di fatto dell'edificio o di altri manufatti (piante e coperture, prospetti e sezioni significative in scala 1:100) sui quali si intenda intervenire, descrittivo anche delle caratteristiche di finitura originali (quali, ad esempio, il tipo di intonaco, di tinteggiatura delle superfici, di trattamento delle opere metalliche e lignee, dei materiali di gronda e di copertura ecc.);
- Piano quotato almeno in scala 1:200 comprendente le specie vegetali presenti relazionato alla più vicina sede stradale; nel caso di territorio in declivio il progetto sarà corredato da una o più sezioni quotate estese a tutto il territorio oggetto dell'intervento, sede stradale ed edifici circostanti; nello stesso elaborato saranno indicati i movimenti di terra previsti in scavo e riporto nonché le opere di contenimento delle terre;
- Eventuali studi, indagini e rilievi specialistici in funzione del tipo di trasformazione;
- Indagini geologiche;
- Ricerche storiche;
- Indagine sulla vegetazione.

#### **Elaborati di progetto**

- Planimetria con l'inserimento ambientale del progetto (1:500, 1:5000);
- Piante, prospetti e sezioni significative in scala 1:100 per gli edifici, o superiore per interventi di maggiore estensione territoriale;
- Particolari costruttivi significativi in scala 1:20;
- Indicazione dei materiali di impiego, dei relativi colori (campionati), dei sistemi costruttivi e delle essenze impiegate;
- Ripresa fotografica della simulazione in loco dell'opera progettata (me diante paline o altro metodo di rappresentazione reale dell'ingombro) o fotomontaggio che ne evidenzi l'inserimento nel contesto paesistico;
- Rappresentazione prospettica o assonometrica dell'intervento;
- Sezioni ambientali schematiche (1:500, 1:1000) rappresentative del rapporto percettivo e altimetrico fra l'intervento e il contesto territoriale assoggettato a vincolo;
- Relazione tecnica contenente tutti gli elementi descrittivi che consentono di valutare l'intervento proposto sul paesaggio. Nel caso di variazioni della normativa regionale in materia ci si dovrà ovviamente riferire a tali nuove prescrizioni.

### **3. Varianti a permessi di costruire o a D.I.A.**

La documentazione da allegare alle "varianti" dovrà riguardare tutti gli elaborati che subiscono delle variazioni rispetto al progetto principale.

Dovranno essere presentati gli elaborati progettuali già predisposti per il primo progetto (relazione, planimetria, piante, prospetti, sezioni), con indicazione grafica delle variazioni rispetto a quanto approvato, evidenziate in giallo (opere previste e non realizzate) e rosso (opere in variante).

Nel caso di modifiche di progetti di intervento su edifici esistenti i colori giallo e rosso saranno riferiti a demolizioni e nuove costruzioni mentre per le opere previste e non eseguite dovrà essere utilizzato il colore azzurro, ed il verde per le demolizioni non eseguite.

Dovranno inoltre essere presentati gli elaborati progettuali con indicazione della soluzione progettuale definitiva prevista.

#### **4. Progetti delle opere viabilistiche e dei progetti di sistemazione delle aree verdi annesse, di rispetto e sicurezza, come svincoli, roatorie e banchine laterali.**

Per la redazione di questi progetti si rimanda alla normativa regionale in materia di viabilità e trasporti di cui alla legge regionale 4 maggio 2001, n. 9, al Regolamento regionale 24 aprile 2006, n. 7 e alla Delibera di G. R. 27 settembre 2006, n. 8/3219

### **D MODALITÀ DI RAPPRESENTAZIONE GRAFICA**

1. Al fine di rendere più facile l'identificazione degli elementi di progetto, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto delle norme del presente regolamento, gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione:

- a) le quote interne ed esterne e di spessore, nonché le quote di riferimento ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico, devono essere chiaramente leggibili;
- b) le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e i parametri, il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto;
- c) qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si deve far riferimento alla quota numerica.

Tutti gli elaborati grafici dovranno essere redatti secondo gli standard qualitativi minimi seguenti:

PLANIMETRIE:

- d) definire altezza sezione orizzontale
- e) linee sottili per parti non sezionate e pesanti per parti sezionate
- f) evidenziare parti sezionate con apposito retino
- g) quotature complete sia altimetriche (riferite alla quota della strada pubblica) che planimetriche
- h) indicazione, per ogni locale o spazio confinato, di superficie, destinazione, superficie illuminante e aerante e rapporto di aeroilluminazione
- i) indicazione degli elementi esterni come pavimentazioni, spazi a verde, accessi, strade, marciapiedi, arredo urbano, essenze arboree, recinzioni, impianti tecnologici interrati ecc.

PROSPETTI:

- j) Indicazione delle lacune degli edifici esistenti
- k) indicazione dei materiali, delle finiture e degli elementi architettonici

SEZIONI:

- l) linee sottili per parti non sezionate e pesanti per parti sezionate
- m) evidenziare parti sezionate con apposito retino
- n) quotature complete (riferite alla strada pubblica)
- o) indicazioni materiali
- p) prevedere, per particolari costruttivi od elementi architettonici significativi, apposita sezione in opportuna scala (1:20 o superiore)

2. Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato Uni A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo e del progettista (con relativo timbro professionale).

### **E RAPPRESENTAZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE**

1. La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto deve contenere la planimetria di rilievo del sito di intervento a scala non minore di quella catastale (scala 1:500 nel caso si intervenga in ambiti urbani) ed estesa alle aree limitrofe, con specificati:

- orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
- presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
- alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;

- presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali va specificata la destinazione d'uso, i materiali, le finiture, ecc.;
  - presenza di eventuali impianti (elettrodotti, metanodotti, ecc.) e relative servitù;
  - rilievo fotografico a colori (dimensioni minime cm. 10 x 15) dell'area e del suo contesto.
2. La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere:
    - a) progetto planivolumetrico alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di:
      - a.1) limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento;
      - a.2) quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini;
      - a.3) accessibilità e fruibilità degli spazi.
    - b) simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali del contesto in cui si collocano.
  3. Nei casi di interventi di restauro e risanamento conservativo su edifici dichiarati di interesse storico, artistico, architettonico, lo stato di fatto in scala 1:100 o 1:50, deve contenere il rilievo puntuale del manufatto, evidenziante eventuali stratificazioni e parti aggiunte, relativo a tutti i piani interessati dagli interventi, comprese le parti interrato, la copertura ed eventuali pertinenze.
  4. Le tavole dei prospetti dovranno riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori, modanature, marcapiani, ecc.
  5. Le sezioni dovranno essere significative delle tipologie costruttive.
  6. Ogni elemento naturalisticamente, storicamente ed artisticamente rilevante deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore.
  7. La proposta progettuale deve essere parimenti esaustiva, con ampia descrizione delle tecniche di intervento e dei materiali da impiegare.

## **F RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

1. Ogni progetto di opera edilizia deve sempre essere corredato da una relazione tecnico illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planivolumetrici ed i livelli di prestazioni di confort attesi.
2. Nel caso tali progetti riguardino opere di nuova costruzione o ristrutturazione, i paragrafi della relazione saranno relativi:
  - a) descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo;
  - b) tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;
  - c) requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;
  - d) caratteri dell'intervento edilizio:
    - d.1) collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato;
    - d.2) caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'intorno e all'armonizzazione con le preesistenze;
    - d.3) opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto;
    - d.4) fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc;
    - d.5) descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e idrotermici, nonché di quelli relativi alla purezza dell'aria, ai servizi tecnologici, alla fruibilità degli spazi e alla sicurezza;
  - e) calcolo dei volumi e delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti i parametri urbanistico – edilizi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati anche mediante tabelle esemplificative di lettura e raffronto;
  - f) nel caso trattasi di insediamenti produttivi, la relazione deve essere integrata dal punto di vista tecnico – sanitario con informazioni relative a:
    - f.1) genere di industrie da insediare;
    - f.2) numero di addetti previsti;
    - f.3) descrizione delle lavorazioni effettuate;
    - f.4) materiali trattati, prodotti depositati ed eliminati;

- f.5) flussi di traffico commerciale;
  - f.6) provvedimenti atti ad eliminare rumori, scarichi di ogni tipo, esalazioni nocive e rifiuti tossico – nocivi.
3. Tale documentazione può essere sostituita da una dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate non sono soggette a tali disposizioni.
4. In allegato alla relazione vanno presentate le seguenti dichiarazioni asseverate dal progettista e sotto la propria personale responsabilità:
- a) di conformità planivolumetrica del progetto alle prescrizioni urbanistico – edilizie vigenti;
  - b) di conformità del progetto con la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
  - c) di conformità degli impianti elettrici ed idrico sanitari alla legislazione vigente;
  - d) di conformità degli scarichi civili o industriali;
  - e) di conformità con la vigente normativa in materia di inquinamento acustico ed atmosferico;
  - f) di conformità con la vigente legislazione sul contenimento dei consumi energetici.

## **Art. 8 – Procedimento**

1. In sede di presentazione dell'istanza di permesso di costruire, autorizzazione paesaggistica, D.I.A., la pratica si intende presentata il giorno in cui viene formalmente acquisita al protocollo comunale con la relativa attribuzione del numero di protocollo generale.

## **Art. 9 – Fase istruttoria**

### 1. Permesso di costruire

1.1 Entro quindici giorni dalla data di presentazione della domanda di permesso di costruire, il tecnico addetto all'istruttoria esamina i documenti e gli elaborati presentati in allegato all'istanza stessa e propone al responsabile del procedimento l'eventuale richiesta di regolarizzazione.

1.2 Nel caso in cui venga formulata richiesta di integrazione documentale il termine di conclusione del procedimento, fissato in 60 giorni, decorre dalla data di presentazione della documentazione integrativa; qualora la suddetta richiesta venga inoltrata dopo 15 giorni dalla data di presentazione della domanda, la richiesta stessa non comporta alcun differimento del termine per la conclusione del procedimento. Trascorsi 120 giorni dall'invio della richiesta senza risposta, l'istanza viene archiviata.

1.3 La eventuale Conferenza dei Servizi e la Commissione edilizia, la Commissione per il Paesaggio ove evidente valutano il progetto edilizio entro 60 giorni dalla data di ricezione dello stesso.

1.4 Entro il suddetto termine, il responsabile del procedimento predispone una "motivata proposta" al Dirigente competente al rilascio del provvedimento finale, che dovrà essere emanato entro 75 giorni dal ricevimento dell'istanza (a documentazione completa).

1.5 Qualora la pratica edilizia non sia soggetta al parere della Conferenza dei Servizi permanente o delle Commissioni, dovrà, comunque, essere predisposta, dal responsabile del procedimento la relazione finale e la motivata proposta di provvedimento.

### 2. Denuncia di inizio attività (D.I.A.)

2.1 Il responsabile del competente ufficio comunale entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della DIA provvede a:

- verificare la completezza della documentazione presentata;
- verificare la regolarità della pratica svolgendo un accurata istruttoria tecnica che determini il rispetto di tutte le norme di PRG;
- accertare che l'intervento non rientri nei casi di esclusione della facoltà di DIA previsti dall'art. 41 della Legge Regionale 12/2005;
- verificare la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto e che lo stesso sia stato versato.

2.2 La procedura di D.I.A. non è esperibile quando:

- riguardi opere in difformità dagli strumenti urbanistici adottati o approvati (siano essi generali o attuativi) e dai Regolamenti edilizi vigenti;
- non sia accompagnata dalla relazione asseverata dal progettista abilitato, oppure la relazione provenga da professionista non abilitato;
- per conseguire l'efficacia della stessa, debba essere espletata una procedura di approvazione in deroga ai regolamenti e alle norme tecniche o, comunque, sia prevista una discrezionalità che deve essere esercitata dalla pubblica amministrazione (es. approvazione di deroga ai requisiti igienico- sanitari, deroga arretramento passi carrai, ecc.);
- debba essere acquisito un parere obbligatorio (per esempio parere preventivo sanitario per opere non residenziali).

2.3 Dell'avvenuta verifica della pratica il responsabile del competente ufficio dà atto mediante formale attestazione di chiusura del procedimento che dovrà essere comunicato all'interessato per iscritto.

2.4 Il responsabile del competente ufficio comunale qualora sia riscontrata la non conformità dell'intervento alle vigenti norme edilizio-urbanistiche e/o al PRG, provvede a notificare all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento.

## **Art. 10 – Provvedimento finale**

### 1. Permesso di costruire

1.1 Il provvedimento finale dovrà contenere i seguenti elementi essenziali:

- generalità e codice fiscale del soggetto che ha presentato la domanda, nel caso di soggetto collettivo, andrà indicata la persona fisica che ha presentato la domanda in rappresentanza legale del soggetto collettivo;
- i dati necessari per l'individuazione del bene oggetto di trasformazione (via e numero civico, mappale, foglio di mappa e comune censuario);
- nel caso in cui vi sia una "cessione, servitù o vincolo volumetrico" di terreni di proprietà di terzi, deve essere menzionato l'atto pubblico relativo;
- tipo di intervento da eseguire, rappresentato negli appositi elaborati che costituiscono parte integrante del provvedimento;
- data e protocollo e numero interno della domanda con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
- estremi e contenuto di autorizzazione, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi (ad esempio in materia igienico-sanitaria, di prevenzione incendi, di autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico, paesistico, monumentale);
- data del parere della Conferenza dei Servizi se convocata;
- data dell'eventuale parere della Commissione per il paesaggio;
- data parere Commissione Edilizia (se esistente);
- ammontare del contributo di costruzione, se dovuto;
- la motivazione;
- eventuali prescrizioni e/o condizioni;
- data e sottoscrizione da parte del dirigente competente;
- il termine per l'inizio e la fine dei lavori;
- l'autorità ed i termini entro i quali proporre ricorso avverso l'atto.

1.2 Dell'adozione del provvedimento finale il richiedente verrà informato attraverso la notifica dell'avviso di rilascio.

1.3 L'atto finale andrà notificato ovvero comunicato in altra forma consentita dalla legge, al soggetto che ha presentato l'istanza.

1.4 Il provvedimento positivo è preceduto dall'avviso di emanazione che, per il permesso di costruire, conterrà la richiesta e le modalità di versamento del contributo di costruzione, ove dovuto e i tempi per il ritiro.

1.5 Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al versamento del contributo di costruzione, composto dagli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e dalla quota commisurata al costo di costruzione e allo smaltimento dei rifiuti.

- 1.6 Le relative somme – il cui ammontare viene determinato in sede istruttoria – possono essere versate anche in soluzioni dilazionate nel tempo, previa prestazione di idonee garanzie fidejussorie, secondo le modalità fissate dal competente organo del Comune.
- 1.7 Dalla data di notifica del permesso di costruire decorrono i termini assegnati per l'inizio dei lavori.
- 1.8 I suddetti termini, previa richiesta da presentarsi prima della relativa scadenza, possono essere prorogati, con provvedimento motivato, nel caso in cui il rispetto degli stessi non risulti possibile per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso, in conformità a quanto stabilito dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001.
- 1.9 Il decorso dei termini comporta la decadenza di diritto del permesso di costruire senza necessità dell'assenso e di formale provvedimento da parte dell'Amministrazione.
- 1.10 L'eventuale provvedimento di diniego dovrà essere congruamente e dettagliatamente motivato e preceduto da comunicazione dei motivi ostativi ai sensi dell'articolo 10 bis Legge 241/1990, con l'indicazione delle norme di legge, di Regolamento o di N.T.A. a cui si fa riferimento.

## 2. Varianti

- 2.1 Costituiscono varianti le modificazioni quantitative o qualitative all'originario progetto assentito.
- 2.2 Le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire, sono interventi soggetti a denuncia di inizio attività. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori. Tali denunce di inizio attività presuppongono quindi che le opere siano già state realizzate senza che ciò comporti l'applicazione di alcuna sanzione.
- 2.3 Qualora, nel corso dei lavori, si intendano apportare modifiche al progetto approvato, tali da alterare le linee principali dell'intervento edilizio, realizzando un nuovo fatto costruttivo e/o apportando varianti sostanziali (così come definite dalla vigente legislazione), l'interessato deve sospendere i lavori e presentare conforme progetto di variante, secondo le norme relative all'ottenimento di atto abilitativo esplicito (permesso di costruire) ovvero, ricorrendone i presupposti, secondo le disposizioni relative alla denuncia d'inizio dell'attività.
- 2.4 I lavori potranno riprendere solo ad avvenuta concretizzazione del nuovo atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia.
- 2.5 In ogni caso le varianti sostanziali determinano una novazione dei termini temporali di efficacia del provvedimento originario.

## 3. Interventi urgenti

- 3.1 Le opere che si rendono necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguite senza preventiva acquisizione del titolo abilitante, sotto la responsabilità personale del committente e del professionista incaricato e devono limitarsi all'eliminazione della causa del pericolo e ai lavori indispensabili ad evitare l'aggravarsi della situazione riscontrata. Le dichiarazioni rese da questi ultimi devono riguardare anche l'effettiva esistenza del pericolo.
- 3.2 Il proprietario ed un professionista devono dare immediata segnalazione dei lavori all'Amministrazione Comunale e devono presentare, entro dieci giorni dall'inizio degli stessi, il progetto e la corrispondente domanda di provvedimento edilizio in relazione alla natura dell'intervento.

## 4. Piani attuativi

- 4.1 L'istruttoria dei piani attuativi viene svolta secondo quanto stabilito dalla Legge Regionale n. 12/2005, fatte salve ulteriori norme contenute nel Regolamento Edilizio e specifiche disposizioni di legge.
- 4.2 Il provvedimento finale, corrispondente all'approvazione del piano attuativo è la Delibera.

4.3 Tale delibera è allegata alla comunicazione ufficiale che il medesimo piano è stato oggetto di approvazione.

4.4 Sono fatti salvi tutti i diversi casi corrispondenti alla pianificazione attuativa a scala sovracomunale, alla pianificazione attuativa in variante al P.R.G.

#### 5. Autorizzazione paesaggistica

5.1 L'istruttoria della richiesta di autorizzazione paesaggistica dovrà essere condotta secondo quanto previsto dal Decreto Legislativo 42/2004 e dai suoi decreti di attuazione e secondo quanto previsto dalla Parte II, Titolo V, della Legge Regionale 12/2005; l'atto di autorizzazione dovrà essere sottoscritto dal Dirigente competente.

5.2 Il rilascio dell'autorizzazione è in ogni caso preliminare o contestuale al rilascio di provvedimenti edilizi o all'inizio della decorrenza dei termini per l'efficacia della D.I.A. Pertanto, il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica non legittima in alcun modo l'inizio dei lavori edilizi, bensì costituisce la conclusione dei procedimenti amministrativi settoriali, connessi agli ulteriori atti di assenso necessari per l'esecuzione delle opere.

### **Art. 11 – Commissione Edilizia**

1. La commissione è disciplinata dal successivo capo II della parte V del presente regolamento.

### **Art. 12 – Conferenza dei Servizi tra amministrazioni diverse**

1. Qualora il procedimento edilizio (permesso di costruire o D.I.A) sia stato intrapreso senza che alla pratica siano stati allegati tutti i necessari pareri di enti o amministrazioni (diversa da quella comunale), il dirigente del Settore Competente, può convocare apposita Conferenza dei Servizi, con gli effetti di cui agli articoli 14 e seguenti della Legge 241/1990 e successive modificazioni e integrazioni.

2. La Conferenza è indetta quando l'Amministrazione Comunale debba acquisire atti di assenso comunque denominati, di altre Amministrazioni pubbliche. In tal caso, le determinazioni concordate nella Conferenza sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla osta e tutti gli atti di assenso richiesti; il verbale della Conferenza ha valore di provvedimento definitivo.

### **Art. 13 – Parere preventivo - definizione**

1. Il parere preventivo è lo strumento con il quale la Commissione edilizia/Commissione per il paesaggio esprime su un progetto preliminare le proprie valutazioni in merito agli aspetti architettonici, compositivi e funzionali nonché all'inserimento nel contesto urbano ed ambientale delle opere da eseguire, fornendo eventuali indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto definitivo.

2. Il parere preventivo, se favorevole, vincola, per gli aspetti presi in considerazione, la Commissione edilizia nel successivo esame del progetto definitivo.

3. Il parere preventivo può anche riguardare chiarimenti interpretativi sulla normalità tecnica di attuazione del PRG e sul presente regolamento.

### **Art. 14 – Parere Preventivo – casi**

1. In nessun caso la richiesta di parere preventivo è obbligatoria. Tuttavia, la richiesta di parere preventivo è raccomandata in particolare nei seguenti casi:

- piani attuativi;
- immobili vincolati;
- immobili storici o di pregio;
- edifici e complessi edilizi di problematica contestualizzazione, o con interventi previsti particolarmente complessi.

### **Art. 15 – Parere preventivo – procedura**

1. Al fine dell'espressione del parere preventivo, l'interessato inoltra un progetto preliminare, che rappresenta schematicamente, nelle forme ritenute più opportune, tutti gli elementi necessari per la valutazione della Commissione e che comprende la contestualizzazione dell'intervento.
2. Il progetto preliminare è di norma corredato da una adeguata documentazione fotografica, oltre che da una breve relazione illustrativa.
3. Il parere preventivo, con gli eventuali consigli, osservazioni e raccomandazioni per la redazione del progetto definitivo, è rilasciato all'interessato entro sessanta giorni dalla richiesta, fatta salva una sola eventuale sospensione dei termini per richiesta di documentazione integrativa.

# PARTE TERZA

## AGIBILITÀ

### Art. 16 – Definizioni e procedura

1. Il procedimento per il rilascio del certificato di agibilità è quello delineato dagli articoli 24, 25 e 26 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

2. Nel caso in cui, tutta la documentazione richiesta sia stata depositata e tutti gli obblighi siano stati ottemperati, decorsi 30 o 60 giorni dalla presentazione dell'istanza di agibilità, la stessa si intende attestata per silenzio assenso. In questo caso la copia dell'istanza e degli allegati debitamente timbrata per ricevuta dall'ufficio competente terrà luogo del certificato di agibilità.

3. Nel caso di mancata presentazione della documentazione obbligatoriamente prevista dagli articoli 24 e 25 del D.P.R. 380/2001, il decorso del termine per il silenzio assenso non produrrà alcun effetto giuridico, poiché la mancanza di elementi fondamentali costituisce pregiudizio per l'accoglibilità dell'istanza. Il silenzio del Comune non potrà quindi costituire unico elemento probatorio, o sgravio di responsabilità sugli aspetti tecnico giuridici della pratica.

4. Il provvedimento finale potrà essere rilasciato anche oltre il termine fissato per legge per la formazione del silenzio assenso.

5. Nel provvedimento dovrà essere elencata la documentazione e le certificazioni che attestano la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, e l'esito del sopralluogo nel caso sia stata eseguita una visita per verificare la conformità di quanto realizzato a quanto oggetto dei provvedimenti abilitativi edilizi.

6. Nel caso in cui, causa la vetustà dell'immobile, non sia rintracciabile il provvedimento abilitativo e la relativa agibilità (per immobili costruiti o ristrutturati prima dell'agosto del 1942), lo stesso potrà essere considerato agibile previa dichiarazione di un tecnico abilitato all'esercizio della professione che attesti la salubrità degli ambienti, l'avvenuta prosciugatura dei muri nonché l'esistenza di tutte le caratteristiche strutturali, impiantistiche, di sicurezza e di confort che gli immobili debbono possedere.

7. Resta ferma la necessità di adeguamento degli impianti ove previsto per legge.

8. L'istruttoria relativa al procedimento di agibilità consiste essenzialmente in un procedimento volto alla verifica della:

- a) Avvenuta presentazione della documentazione e/o l'ottemperamento a tutti gli obblighi previsti nel titolo abilitativo edilizio;
- b) Avvenuta presentazione della documentazione e/o l'ottemperamento a tutti gli obblighi previsti per legge in materia di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, eliminazione barriere architettoniche, di censimento catastale;
- c) Verifica della conformità edilizio-urbanistica di quanto realizzato a quanto oggetto dei titoli abilitativi mediante l'esecuzione di visite negli edifici realizzati.

9. Si precisa che mentre le operazioni di cui ai punti a) e b) sono obbligatorie, quanto disposto al punto c) potrà essere eseguito a campione.

10. Oltre alla documentazione prevista dai citati articoli, alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata dichiarazione del direttore dei lavori o di tecnico abilitato all'esercizio della professione che attesti la conformità delle opere eseguite al progetto assentito, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

11. I procedimenti amministrativi relativi all'avvio, svolgimento, trasformazione e cessazione di attività economiche, nonché per l'installazione, attivazione, esercizio e sicurezza di impianti e agibilità degli edifici funzionali alle attività economiche, il cui esito dipenda esclusivamente dal rispetto di requisiti e prescrizioni di leggi, regolamenti o disposizioni amministrative rientranti nella competenza legislativa regionale, sono sostituiti da una dichiarazione resa, sotto forma di dichiarazione sostitutiva di certificazione o dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, dal

proprietario dell'immobile o avente titolo, ovvero dal legale rappresentante dell'impresa che attesti la conformità o la regolarità degli interventi o delle attività. Restano fermi il controllo e la verifica successivi, nonché la vigilanza da parte delle autorità competenti.

# PARTE IV

## VIGILANZA E SANZIONI

### Art. 17 – Vigilanza e Sanzioni

1. L'amministrazione, tramite i propri uffici competenti, esercita la vigilanza sulla attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di legge e dei regolamenti vigenti, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

2. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria incaricati della sorveglianza edilizia ed i funzionari e dipendenti degli Uffici Tecnici Comunali hanno il diritto di accedere in qualunque momento dovunque si eseguono lavori, indipendentemente dalla presentazione di progetti, per eseguire le operazioni di ispezione e controllo su tutte le opere soggette all'osservanza del presente regolamento ed in generale alle Leggi vigenti in materia edilizio-urbanistica.

3. Fatta salva la possibilità da parte dei competenti organi del Comune di effettuare controlli e verifiche di ogni genere in relazione a procedure d'ufficio, è ammesso che i cittadini presentino segnalazioni volte ad ottenere la verifica della situazione esistente sotto il profilo igienico-sanitario, e/o strutturale, nonché ogni altra istanza volta a promuovere la verifica dell'effettivo rispetto di norme in materia edilizia.

4. L'ufficio preposto, avvalendosi, se del caso, di tutti gli enti, aziende ed uffici che forniscono servizi di supporto all'attività amministrativa comunale (A.s.l., A.r.p.a., ecc..), è tenuto a verificare le suddette segnalazioni ed eseguire i necessari controlli e fornire adeguata risposta al cittadino, se del caso avviando i procedimenti a carico degli interessati.

5. L'esecuzione di sopralluoghi e di verifiche su richiesta di cittadini o società dalle cui risultanze emerga che l'intervento dei tecnici del comune è stato irrilevante ai fini dell'attività istituzionale svolta, è soggetta al versamento di una quota forfetaria, dovuta a titolo di rimborso delle spese, che verrà quantificata tramite apposito provvedimento dirigenziale.

6. Le suddette verifiche dovranno essere effettuate solo limitatamente alle competenze in carico al Comune ed eventuali ulteriori approfondimenti di carattere tecnico o impiantistico saranno di norma posti a carico dei proprietari degli immobili (verifiche di stabilità, ispezioni di condotti, ecc..).

# **PARTE V**

## **LA COMMISSIONE EDILIZIA**

## **LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO**

### **CAPO I**

#### **La Commissione per il paesaggio**

##### **Art. 18 – Attribuzioni e competenze**

1. La Commissione per il paesaggio è un organo consultivo del Comune in materia paesaggistica.
2. La Commissione valuta la qualità paesaggistica, ambientale, architettonica delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano nonché decide sui progetti il cui livello di impatto paesaggistico sia rilevante ai sensi di quanto previsto al successivo articolo 19, sia nell'ambito delle procedure per il rilascio dei provvedimenti di edilizia privata sia, ove richiesto, nell'ambito delle procedure per l'approvazione di opere pubbliche.
3. La Commissione non ha alcuna competenza e non si pronuncia sulla qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento proposto.

##### **Art. 19 – Composizione**

1. La Commissione per il paesaggio è composta dai seguenti membri, tutti con diritto di voto:
  - un esperto in progettazione architettonica;
  - un esperto in progettazione bio-edilizia;
  - un esperto in progettazione urbanistica;
  - un esperto in materia di tutela paesaggistica;
  - un esperto in storia dell'architettura urbana.
2. Gli esperti vengono individuati fra gli appartenenti agli Ordini e Collegi professionali, alle Università, alle Sovrintendenze, alle associazioni delle imprese edili, nonché agli altri organismi o fra tecnici di dimostrata esperienza che l'Amministrazione ritiene di invitare.
3. Nel corso della prima seduta della commissione i partecipanti eleggono il presidente ed il vice presidente.
4. Il presidente avrà il compito di gestire i lavori della Commissione e di curarne il buon andamento.
5. Il vice presidente sostituisce a tutti gli effetti il presidente nel caso di sua assenza.
6. Alle sedute della Commissione partecipano, senza diritto di voto:
  - il responsabile del servizio urbanistica ed edilizia privata, con funzioni di segretario, e/o altro personale degli uffici che provvede all'illustrazione delle pratiche alla Commissione;
  - l'Assessore all'urbanistica ed edilizia privata.

##### **Art. 20 – Nomina e durata**

1. La commissione per il paesaggio è nominata dalla Giunta Comunale su proposta dell'Assessore.
2. I membri con diritto di voto restano in carica cinque anni, decorrenti dalla data della nomina. La Commissione non può, comunque, rimanere in carica oltre la scadenza del mandato amministrativo del Sindaco, fatta salva la proroga tecnica per il tempo strettamente necessario alla formalizzazione degli atti amministrativi relativi al rinnovo della stessa.
3. Non potranno essere nominati membri della Commissione i componenti della Giunta e del Consiglio Comunale.
4. I membri della Commissione decadono dalla carica nel caso di incompatibilità sopravvenuta e nel caso in cui, senza giustificato motivo, rimangano assenti per più di tre sedute consecutive o per

dodici sedute nel corso di un anno solare. In tale ipotesi il soggetto nominato in sostituzione rimane in carica per il restante periodo di durata della Commissione.

#### **Art. 21 – Modalità di convocazione / sedute e decisioni**

1. Le sedute della Commissione sono convocate con apposito avviso da parte del Responsabile del procedimento, con almeno cinque giorni di anticipo rispetto alla data fissata.
2. Per la validità delle sedute e delle decisioni della Commissione, occorre la presenza di almeno tre componenti in carica, compreso il presidente.
3. I pareri della Commissione si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei presenti.
4. E' esclusa la partecipazione di terzi estranei alle sedute. Il presidente potrà ammettere il solo progettista ai fini dell'illustrazione del progetto, con esclusione della possibilità di presenziare alla successiva attività di esame e di espressione del parere.
5. E' prevista la possibilità che la Commissione esegua dei sopralluoghi, qualora ritenuti utili per l'espressione del parere.

#### **Art. 22 – Esame paesistico dei progetti**

1. In relazione a quanto previsto dal vigente Piano Territoriale Paesistico regionale, per i piani attuativi, per i Programmi Integrati di Intervento nonché per i progetti edilizi che riguardino interventi di:
  - nuova costruzione;
  - ampliamento;
  - ristrutturazione edilizia;
  - restauro e risanamento conservativo di edifici ricadenti in zona A;
  - manutenzione straordinaria di edifici ricadenti in zona A;è obbligatorio ottemperare a quanto previsto dal processo di esame dell'impatto paesistico, secondo le seguenti fasi:
  - a) Preliminarmente alla presentazione del progetto, il progettista procede alla compilazione della modulistica predisposta dal competente settore del Comune, consistente in una autovalutazione paesistica dell'intervento sulla scorta di due criteri: la determinazione della classe di sensibilità del sito e la determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto.
  - b) La verifica del livello di impatto paesistico, consistente nella valutazione di quanto dichiarato dal progettista nella apposita modulistica, e la conseguente validazione comportante l'eventuale decisione circa l'invio del progetto in commissione del paesaggio, è svolta a cura degli operatori addetti all'istruttoria ed in ultima analisi al responsabile del procedimento.
  - c) Nel caso in cui l'ufficio riscontrasse evidenti incongruenze tra quanto dichiarato dal progettista e rilevato dall'analisi degli atti, il procedimento amministrativo della pratica verrà interrotto e verrà richiesta la presentazione di una nuova scheda con l'aggiornamento della valutazione oppure nei casi in cui la gravità delle omissioni o imperfezioni comporti una evidente esclusione del corretto procedimento di valutazione, la pratica verrà sottoposta alla commissione per il paesaggio per il diniego.
2. I progetti con impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza si intendono automaticamente accettabili sotto l'aspetto paesistico e pertanto il procedimento amministrativo si concluderà esclusivamente ai fini edilizio-urbanistici;
3. I progetti con impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza e di tolleranza saranno inviati all'esame della commissione per il paesaggio che esprimerà un parere vincolante circa il rilascio del permesso di costruire oppure la positiva conclusione del procedimento amministrativo delle D.I.A. In tal caso il progetto dovrà essere necessariamente corredato da una relazione paesistica che espliciti le considerazioni sviluppate in merito alla sensibilità del sito e all'incidenza della soluzione progettuale proposta.

4. I progetti con impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza potranno essere approvati unicamente nel caso in cui sia dimostrata la loro sostenibilità rispetto al paesaggio anche mediante interventi di mitigazione e/o compensazione ambientale, e comunque potranno essere oggetto di richiesta di completa riprogettazione in relazione al giudizio che esprimerà la commissione per il paesaggio.

5. La commissione per il paesaggio esprimerà un giudizio di impatto paesistico che potrà essere positivo, neutro o negativo. Nel caso di giudizio positivo il progetto è approvato, nel caso di giudizio neutro il progetto è approvato ma potranno essere richieste delle modifiche o integrazioni al fine di migliorarne l'inserimento paesistico. Nel caso di giudizio negativo il progetto sarà respinto e quindi occorrerà procedere ad una sua parziale o completa riprogettazione.

6. I progetti ricadenti in aree assoggettate a vincolo paesaggistico ai sensi della vigente legislazione sono soggetti alla medesima verifica di impatto paesaggistico degli altri progetti ed inoltre saranno soggetti alla verifica di compatibilità rispetto al vincolo specifico esistente.

## **CAPO II**

### **La Commissione Edilizia**

CAPO II abrogato con delibera di Consiglio Comunale n. 43 in data 29 novembre 2014 – abrogati articoli da 23 a 26

**Art. 23 – Attribuzioni e competenze (abrogato)**

**Art. 24 – Composizione (abrogato)**

**Art. 25 – Nomina e durata (abrogato)**

**Art. 26 – Modalità di convocazione / sedute e decisioni (abrogato)**

# PARTE SESTA

## DISPOSIZIONI SULL' ATTIVITA' EDILIZIA

### CAPO I

#### Definizioni e normativa

##### **Art. 27 – Insegne di esercizio, cartelli e altri mezzi pubblicitari**

1. Insegne di esercizio, cartelli e altri mezzi pubblicitari dovranno essere installati secondo i disposti del codice della strada e del relativo regolamento di esecuzione e attuazione, nonché con la legge regionale n. 17/2000 relativa all'inquinamento luminoso, e secondo le limitazioni del seguente articolo.

2. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per le installazioni 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.

3. L'installazione di materiale pubblicitario su tutto il territorio comunale è subordinato ad apposita autorizzazione, rilasciata dal responsabile del servizio, sentito il parere, ove occorra, della Polizia Locale e dalla Provincia di Cremona.

4. Ferme restando le disposizioni statali regionali e comunali vigenti in materia, è vietata sul territorio comunale la posa e l'installazione di cartelli o impianti di pubblicità lungo o in prossimità delle strade. Tale divieto è comunque da ritenersi effettivo anche a margine di strade di competenza provinciale.

5. L'interessato deve, a tale scopo, redigere domanda su moduli predisposti dall'ufficio tecnico e a disposizione degli interessati, allegando alla stessa la seguente documentazione:

- Nr. 2 copie (oltre a tre ulteriori copie per la Provincia di Cremona se necessita di nulla-osta tecnico) del bozzetto schematico o fotografia indicante forma, dimensioni e colori;
- Nr. 2 copie (di cui una per la Provincia di Cremona se necessita di nulla-osta tecnico) dell'estratto di mappa catastale scala 1:2000 con indicati la posizione e l'orientamento del mezzo pubblicitario/segnale stradale rispetto alla Strada Provinciale;
- Titolo che legittima la domanda ( o dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 445/2000);
- Eventuali autorizzazioni di terzi (condominiali, ecc..);
- Dichiarazione di conformità al codice della strada ed alla L.R. 17/2000 sull'inquinamento luminoso redatta dal produttore/ installatore del materiale pubblicitario;
- Autodichiarazione resa ai sensi di Legge che i manufatti che si intendono collocare sono stati calcolati e realizzati e saranno posti in opera tenendo conto della natura del terreno e della spinta del vento, in modo da garantirne stabilità.
- Ricevuta del versamento, effettuato dal richiedente, intestato all'Amministrazione Provinciale di Cremona – Servizio Tesoreria, Corso Vittorio Emanuele II n° 17, 26100 Cremona (causale: diritti di istruttoria), solo nel caso di pratica che necessiti di nulla-osta tecnico della Provincia.

6. L'autorizzazione non sostituisce la dichiarazione prevista dall'art. 21 del DPR n. 639/1972 e successive modifiche ed integrazioni, relativo all'imposta sulla pubblicità e sulle pubbliche affissioni.

7. Per quanto riguarda le insegne di esercizi commerciali, queste dovranno essere alloggiare negli appositi spazi degli sfondati delle vetrine, senza sporgere dal filo esterno delle murature.

8. Sono ammesse le insegne a bandiera, delle dimensioni massime di cm. 50x cm 50; sono vietate quelle a cassonetto applicate direttamente sulla facciata, nonché gli striscioni pubblicitari.

9. Contenuti.

Le insegne d'esercizio possono contenere solo informazioni non reclamistiche:

- Nome e marchio della società, o della persona titolare dell'esercizio segnalato;
- Genere di attività o categoria merceologica di competenza eventuale immagine simbolica e semplificata;
- Eventuale logo della marca e del prodotto, di prevalente commercializzazione nell'esercizio stesso.

Le targhe, le bacheche e le stele possono inoltre contenere altre indicazioni, anche modificabili, attinenti all'attività (orari di apertura, telefono, ubicazioni, ecc.).

10. le insegne per le attività produttive, da installarsi entro il perimetro del complesso edilizio ed aree di pertinenza, qualora non siano stati previsti in sede di progetto idonei spazi, dovranno armonizzarsi con il contesto architettonico ed ambientale; sul territorio sono ammesse le segnalazioni ed indicazioni delle attività produttive che facilitino la viabilità generale e gli accessi alle attività stesse da parte dei mezzi pesanti.

11. le insegne esistenti ed in contrasto con le presenti disposizioni non possono essere sostituite né modificate anche solo parzialmente, se non per uniformarsi alle stesse.

12. sono fatte salve disposizioni specifiche previste dalle N.T.A del P.R.G.

13. In tutte le zone è sempre ammessa l'illuminazione indiretta, di intensità media di colore bianco/dorato a funzionamento fisso.

I corpi illuminanti esterni all'insegna non devono essere appariscenti e quindi gli apparecchi debbono avere piccole dimensioni, forma semplice e coloritura scura e/o neutra.

Nella zona centro storico non sono ammesse insegne luminose per luce propria diretta.

14. Collocazione.

14.1. sulle facciate degli edifici.

In tutte le zone urbane è ammessa la collocazione di insegne d'esercizio sulle facciate, purché sempre alle seguenti condizioni generali:

- In edifici privi di vincoli monumentali;
- Su facciate senza rilevanza decorativo- architettonica;
- Su porzioni di facciata che costituiscono campiture libere da aperture, modanature o decori e che hanno superficie proporzionata alla dimensione dell'insegna stessa;
- Se le diciture sono realizzate a caratteri indipendenti, opachi, illuminati ( non luminosi) e gli stessi sono direttamente apposti sulle murature;
- Se disposte in modo orizzontale e frontale, ovvero parallelo e aderente ai piani di facciata;
- Se posizionate al di sopra dei parapetti del primo piano, solo quando il fabbricato è interamente interessato dall'attività indicata dall'insegna, installabile in unico esemplare per ogni fronte stradale e senza la compresenza di altri mezzi pubblicitari ad eccezione di sorgenti luminose, targhe e stele;
- Se posizionate al piano terreno, quando vi fossero più esercizi nello stesso fabbricato e nel numero di una per esercizio;

Nel centro storico, sulle facciate degli edifici, sono di norma vietate le insegne con supporto proprio (pannello e cassonetto), ad eccezione di quelle di tipo " storico" illuminate indirettamente.

14.2. Nei vani di apertura.

In tutte le zone è consentita in modo preferenziale la collocazione delle insegne incassate all'interno dei vani delle vetrine e delle aperture di facciata ( fornici, porte e finestre) , purché ubicati al piano terreno.

Nei casi in cui non sia possibile realizzare insegne incassate, o rientri rispetto al filo esterno della muratura, la loro massima sporgenza non dovrà superare i 10 cm.

La forma del supporto proprio dell'insegna dovrà adattarsi alla sagoma dell'apertura ma, specie nel centro storico, non dovrà coprire elementi decorativi originali posti nei sopraluce.

L'elemento insegna non potendo in ogni caso collegare più luci di negozio, potrà essere ripetuto una sola volta per ogni singola apertura, ma non potrà coesistere con una seconda insegna soprastante, posata sulla facciata; è consentita la compresenza di marchi e diciture se collocate su targhe, maniglie e zerbini, ma non sui vetri, costituendo quest'ultima una alternativa all'insegna a pannello.

Nei vani di apertura sono consentite anche le insegne verticali se disposte frontalmente ancorché di lato, mentre sono vietate quelle posizionate sulle spalle esterne delle vetrine.

E' sempre consentita, anche in presenza di altre insegne nello stesso esercizio, la decorazione con diciture sui cristalli delle vetrine mediante amidatura o sabbatura degli stessi, purché non colorata e contenuta entro una porzione inferiore a un quarto della singola superficie vetrata.

All'interno degli ambienti d'esercizio, dietro le vetrate, è ammesso ogni tipo di insegna, anche luminosa, visibile da spazi pubblici, purché distaccata almeno 60 cm. dal filo di facciata; mentre se è aderente al cristallo della vetrina rientra nelle limitazioni sopra indicate.

15. Nel CENTRO STORICO sono ammesse solo scritte a carattere informativo, di dimensioni contenute che non interferiscano con la lettura e la percezione dell'ambiente circostante.

16. Dovrà pertanto essere rispettata la loro corretta collocazione in ordine alla salvaguardia delle visuali importanti, dei coni ottici, degli edifici monumentali.

Dimensioni e colori non debbono inoltre alterare la gamma delle tonalità presenti nell'ambiente circostante.

17. E' vietata la realizzazione di insegne in plexiglas con superficie semplice o scatolato luminoso. Vanno preferite quelle realizzate in lamiera verniciata applicate a muro od a bandiera.

Sono ammesse scritte applicate direttamente sulle facciate, purché non luminose.

(vedere allegato B – Tipologie)

### **Art. 28 - Antenne satellitari**

1. L'installazione degli apparecchi di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale. Gli immobili già dotati di impianti centralizzati tradizionali di ricezione, e comunque tutti gli edifici di nuova costruzione ovvero di ristrutturazione, si avvalgono di antenne paraboliche collettive anche per la ricezione delle trasmissioni satellitari.

2. Al fine di garantire la salvaguardia della qualità urbana, nel centro storico sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi che non siano di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie.

3. Le antenne paraboliche devono essere collocate sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto alla pubblica via, non sono mai ammesse sulle facciate degli edifici, in particolar modo di quelli prospicienti la pubblica via.

4. Gli impianti non conformi al presente articolo devono conformarsi entro 2 anni dall'entrata in vigore del Regolamento.

5. Le nuove installazioni di apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari dovranno essere comunicate all'Ufficio Tecnico il quale entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione potrà:

- sospendere l'esecuzione dei lavori per chiarimenti, integrazione della documentazione, ecc.;
- imporre delle prescrizioni tecniche per la regolare installazione;
- vietare l'installazione se in contrasto con le presenti norme.

6. Decorso il termine di 30 giorni di cui sopra l'installazione dell'apparato si dovrà intendere accettata. L'ufficio tecnico potrà effettuare dei controlli, per verificare la regolarità e la conformità dell'installazione eseguita. In caso di irregolarità o non conformità dei lavori eseguiti l'Ufficio Tecnico ordinerà l'adeguamento dell'apparato alle presenti norme o al progetto depositato entro 60 giorni dalla data di rilevazione dell'infrazione, che si intende ordinata nel momento stesso in cui l'irregolarità è rilevata.

8. In caso di accertata violazione alle presenti norme sarà comminata la sanzione amministrativa di 100 Euro per ogni unità immobiliare servita dalla suddetta installazione. La sanzione pecuniaria è reiterabile, in caso di recidiva la sanzione amministrativa viene raddoppiata.

### **Art. 29 - Tende Solari**

#### 1. Definizione

Ai fini della presente normativa, si intendono per tende solari quelle poste all'esterno di esercizi commerciali e anche di uffici e abitazioni se prospettanti sulla pubblica via, destinate a proteggere

dal sole e dalle intemperie, costituite da teli, di norma aggettanti e prive di punti d'appoggio al suolo.

## 2. Tipi, forme e dimensioni

I tipi ammessi, per tende prospicienti luoghi pubblici, sono i seguenti:

- Teli ripiegabili, a cui appartengono il tipo a cupola, collocata entro un fornice ad arco e a capote, collocata entro aperture con architrave;
- Teli avvolgibili, a cui appartengono quelle a telo piano, distendibile verticale o inclinato, con armatura sporgente a bracci snodati, complanari e trasversali al telo;
- Teli fissi, a cui appartengono quelle a telo inclinato, teso costantemente con armatura rigida e fissa.

Le forme ammesse sono quelle semplici e tradizionali determinate dalla tipologia sopra indicata.

Non sono consentite balze laterali sagomate a grembiule; è tollerato per il tipo a capote, l'aggancio a muro dei bracci laterali più basso della parte frontale, ma comunque di altezza dal piano di marciapiede superiore a m. 1,90.

La tipologia dovrà essere unificata nell'ambito dello stesso edificio, tuttavia in nessun caso è ammessa un'unica tenda a protezione di più aperture; né son consentiti, tra tende vicine, collegamenti con teli posticci.

L'aggancio delle tende appartenenti al primo e al terzo tipo dovrà essere contenuto nel vano di ciascuna apertura ( porta, finestra vetrina) di facciata.

Le seconde ( a teli avvolgibili) sono agganciabili superiormente alla muratura del frontespizio e possono debordare lateralmente per non più di cm. 20 purché non occultino la lettura di eventuali elementi architettonici di pregio o particolari decorativi di facciata.

Le tende a teli ripiegabili o avvolgibili devono essere richiuse durante le ore notturne.

Le tende a teli fissi sono ammesse solo per le aperture con architrave e quindi con la parte di aggancio superiore non arcuata, ma rettilinea e orizzontale.

Le tende rigide appartenenti al terzo tipo sono consentite a condizione che la loro sporgenza frontale non sia superiore a cm. 100; la sporgenza massima delle altre ( misurata nella sua proiezione al suolo) non deve superare m. 2,50 e in ogni caso deve essere inferiore di almeno cm. 30 alla larghezza del marciapiede.

In assenza di marciapiede la sporgenza delle tende sarà stabilita caso per caso, in relazione allo spazio antistante e potranno anche non essere permesse quando vi ostino ragioni di viabilità.

La parte inferiore delle tende e dei loro meccanismi non può essere posta ad altezza minore di m. 2,20 dal piano di calpestio.

E' consentita la presenza di balze o mantovane frontali e laterali, di altezza non superiore a cm. 25 prive di frange e di festoni ( tollerati), purché sia mantenuta una distanza minima dal suolo di m. 2.

## 3. Materiali e colori

I materiali autorizzabili sono tessuti o tele, anche impermeabili, in fibra naturale, artificiale, o sintetica.

Nel centro storico non è ammesso il P.V.C. né sono consentite superfici esterne lucide o plastificate.

Le strutture ed i profili devono essere in metallo verniciato nei colori compatibili.

Le tende dovranno essere omogenee per ogni edificio sia nella forma sia nel materiale che nel colore.

E' inoltre ammesso, solo nei casi in cui la tenda aperta occulti l'insegna fissa, l'inserimento sulla balza o sulla parte immediatamente superiore, di una dicitura e/o del marchio ( riproducente l'insegna) da realizzare in un unico colore coordinato.

In questo caso la tenda assume la ulteriore funzione di mezzo pubblicitario ed è perciò sottoposta anche alla normativa per le insegne.

In generale i teli devono essere in tinta unita, essendo vietate le partizioni cromatiche a spicchi e solo tollerate nelle zone diverse dal centro storico le tradizionali righe bicolori.

E' ammesso per i teli avvolgibili, un decoro a disegno semplice come profilatura lineare monocromatica.

I colori delle tende e delle eventuali diciture devono armonizzarsi con quelli dei rispettivi edifici.

Nel centro storico sono ammesse solo le tonalità terrose.

Sono invece esplicitamente vietate in tutte le zone, per le tende, le gamme di tonalità segnaletiche e acide.

Tipo pratica : comunicazione.

### **Art. 30 - Regole per l'installazione degli impianti di condizionamento**

1. Le installazioni fisse di elementi di impianti di condizionamento posti all'esterno su pareti e coperti, classificabili come opere di manutenzione straordinaria sono riferite ad impianti di climatizzazione estiva aventi capacità di raffreddamento complessivamente superiore a 5 KW per ogni unità immobiliare, e a tutti quegli impianti che svolgono anche funzioni di riscaldamento invernale, come unica fonte di climatizzazione.

2. L'installazione di impianti di condizionamento aventi capacità di raffreddamento complessivamente superiore a 5 KW, in quanto ricompresi nella definizione di manutenzione straordinaria, è sottoposta alla Denuncia di Inizio Attività ( D.I.A.).

3. Le installazioni di impianti di condizionamento di capacità di raffreddamento fino a 5 KW dovranno essere comunicate all'Ufficio Tecnico il quale entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione potrà:

- sospendere l'esecuzione dei lavori per chiarimenti, integrazione della documentazione, ecc.;
- imporre delle prescrizioni tecniche per la regolare installazione;
- vietare l'installazione se in contrasto con le presenti norme.

4. Anche l'esecuzione di questi ultimi impianti dovrà avvenire, comunque, nel rispetto delle norme di decoro di cui ai commi successivi e nel rispetto delle norme di sicurezza di cui alla L. 46/90. A tal fine, per gli impianti di climatizzazione non rientranti nella definizione di Manutenzione straordinaria, ovvero quelli di capacità di raffreddamento fino a 5 KW, si fa obbligo di inviare all'ufficio tecnico, a cura della proprietà dell'immobile, o del committente, entro 30 gg dalla data di installazione, apposita comunicazione dell'avvenuta installazione accompagnata dalla dichiarazione di conformità dell'impianto, rilasciata dalla ditta installatrice, ai sensi della L. 46/90.

5. Decorso il termine di 30 giorni di cui sopra l'installazione dell'apparato si dovrà intendere accettata. L'ufficio tecnico potrà effettuare dei controlli, per verificare la regolarità e la conformità dell'installazione eseguita. In caso di irregolarità o non conformità dei lavori eseguiti l'Ufficio Tecnico ordinerà l'adeguamento dell'apparato alle presenti norme o al progetto depositato entro 60 giorni dalla data di rilevazione dell'infrazione, che si intende ordinata nel momento stesso in cui l'irregolarità è rilevata.

6. In caso di accertata violazione alle presenti norme sarà comminata la sanzione amministrativa di 100 Euro per ogni unità immobiliare servita dalla suddetta installazione. La sanzione pecuniaria è reiterabile, in caso di recidiva la sanzione amministrativa viene raddoppiata.

7. Il mancato invio della comunicazione, e del relativo certificato di conformità, di cui al comma precedente, darà luogo alla sanzione amministrativa di € 100/00 e, qualora l'installazione non fosse rispettosa delle condizioni di decoro cui ai successivi commi 5,6,7,8, anche alla emissione di una ordinanza di rimozione.

8. Le presenti norme procedurali fanno salve le autorizzazioni previste dalla legislazione vigente per gli immobili vincolati ai sensi del D.lgs. 42/04 ( Codice dei beni culturali e del paesaggio). Sono pure fatti salvi i diritti dei terzi, compresi quelli riguardanti l'immissione di rumori e di calore in altre proprietà.

9. L'installazione di impianti di condizionamento, e di qualsiasi apparecchiatura tecnologica avente parti impiantistiche esterne, indipendentemente dalla necessità del titolo edilizio richiesto, deve ispirarsi a principi di salvaguardia del decoro degli edifici e di rispetto del contesto ambientale circostante in tutto il territorio comunale. Pertanto, le componenti poste in esterno degli impianti di condizionamento, possono essere installati solo se rispettosi delle condizioni di cui ai commi seguenti.

10. In tutto il territorio comunale sono vietate le installazioni delle unità esterne degli impianti di condizionamento ( unità condensanti – compressori) sui prospetti principali e sulle facciate degli edifici visibili dalla pubblica via o prospettanti gli spazi di verde pubblico. L'installazione potrà essere effettuata nei prospetti posteriori degli edifici, nei cavedi, e nelle porzioni dei coperti non visibili dalla strada pubblica o non prospettanti gli spazi pubblici.

11. Sui prospetti principali dei fabbricati, ad esclusione del centro storico, è ammessa l'installazione delle unità esterne esclusivamente all'interno delle bucatore esistenti, purché opportunamente mascherata. Sono consentiti sui prospetti principali gli scarichi degli impianti unici collocati all'interno dei vani. Anche tali elementi vanno omogeneizzati con le caratteristiche e le finiture del prospetto. E' pure ammessa l'installazione entro i balconi o terrazze eliminando o minimizzandone l'impatto visivo. Nel caso di facciate comprendenti più unità immobiliari, anche se posteriori, dovrà essere scelta la medesima ubicazione o quella più omogenea possibile.

12. Oltre ai casi di cui ai commi 9 e 10, compatibilmente con i vincoli previsti dalle categorie di intervento di tutela storico architettonica indicate dal P.R.G., i terminali degli impianti potranno essere installati su qualunque prospetto, principale o secondario, purché collocati entro nuove bucatore o nicchie non sporgenti, ed opportunamente schermati in modo da occultarne la vista o da renderne minimo l'impatto estetico – visivo. Per tali installazioni, ancorché di potenza ridotta, dovrà essere presentata Denuncia di Inizio Attività ( D.I.A.) per l'esecuzione delle opere murarie necessarie al fine di salvaguardare la sicurezza statica dell'edificio.

13. Nei casi non ricompresi ai punti 9, 10 e 11 le componenti impiantistiche poste in esterno dovranno essere occultate alla vista con apposite schermature ed idonee soluzioni architettoniche al fine di limitarne l'impatto visivo.

4. Gli impianti non conformi al presente articolo devono conformarsi entro 2 anni dall'entrata in vigore del Regolamento.

## **Art. 31 – Pergolati, gazebo sul suolo e cassette in legno prefabbricate.**

### 1. Pergolato

Struttura formata da una intelaiatura in legno o ferro, a sostegno di essenze rampicanti obbligatoriamente messe a dimora.

È ammessa la collocazione su terrazze esistenti.

Non essendo considerata come costruzione edilizia non rileva ai fini della verifica della superficie coperta e del volume.

### 2. Gazebo

Struttura di norma in metallo, a pianta centrale tendente a delimitare una copertura. Detta copertura può essere realizzata con materiali rigidi (es. in lamiera di metallo) oppure con teli, mentre i lati devono essere completamente aperti.

Il gazebo deve essere adeguatamente inserito in un giardino o cortile e non può essere accostato ad altre costruzioni, dalle quali dovrà essere distaccato di almeno m. 1,50, così come dai confini.

Non essendo considerata come costruzione edilizia non rileva ai fini della verifica della superficie coperta e del volume, tuttavia non deve superare la superficie di 20 mq. per i privati e di 50 mq. per gli operatori commerciali.

### 3. Casette in legno

Con esclusione delle zone storiche sono ammesse, con denuncia di Inizio Attività, cassette prefabbricate in legno di dimensioni contenute (m 2,50 x 2,50 x altezza inferiore a m 2,40) purché conformi all'ambiente.

Esse dovranno rispettare la distanza minima dalle strade e spazi pubblici di metri 5.

La distanza minima dai confini di pergolati, gazebo e casette in legno deve essere di m.1,50 salvo il caso in cui siano in aderenza a fabbricati confinanti oppure attraverso la stipula di convenzione con il confinante registrata all'ufficio del registro.

### **Art. 32 – Chioschi, cabine telefoniche, edicole**

1. Chioschi, cabine telefoniche, edicole situate su spazi pubblici o aperti al pubblico, anche se di tipo precario e provvisorio, devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. Chioschi, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso e, per quanto riguarda i chioschi e le edicole, previo versamento di un contributo di costruzione come determinato applicando le tariffe previste per i fabbricati di tipo commerciale.
3. In caso di occupazione di suolo pubblico è dovuto in ogni caso il relativo canone di occupazione.
4. I manufatti di cui sopra non dovranno costituire barriera architettonica e dovranno essere rispettosi delle normative sull'abbattimento delle stesse.

### **Art. 33 – Viabilità**

1. Le strade esistenti, quelle di progetto e gli allargamenti stradali, sono determinati in base alle previsioni contenute nella cartografia del P.R.G.
2. In assenza di chiare e precise indicazioni relative al calibro della strada, si dovrà procedere alla determinazione dell'asse stradale esistente o di progetto e da questo, mediante idoneo arretramento, si ricaverà il ciglio della strada.
3. Nel caso di strade esistenti con calibri superiori a quelli previsti nella cartografia di P.R.G., dovrà essere mantenuto tale calibro stradale.
4. I medesimi arretramenti si applicano anche alle strade site in zona agricola.
5. Le recinzioni che dovranno essere realizzate lungo le suddette strade dovranno rispettare gli arretramenti sopra previsti.
6. Indipendentemente dalla procedura edilizia utilizzata per ottenere l'abilitazione alla realizzazione delle stesse, prima di poter dar corso all'inizio dei lavori, dovrà essere effettuata l'apposizione dei punti fissi da parte del competente ufficio strade.

### **Art. 34 – Passaggi pedonali e percorsi ciclabili**

1. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti, dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della Legge 9 gennaio 1989, n. 13 e successive modificazioni ed integrazioni e della Legge Regionale 20 febbraio 1989, n. 6, inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di mt. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di mt. 2,50 e devono, possibilmente, essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.
3. Se delimitate solo con segnaletica orizzontale, dovranno essere rispettate le disposizioni contenute nell'articolo 140 D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 (Regolamento d'esecuzione del Codice della strada – relativamente a – Esecuzione delle strisce che delimitano piste ciclabili). E' fatto

obbligo di rispettare tutto l'impianto normativo per l'esecuzione degli attraversamenti ciclabili (articolo 146 D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 – Regolamento d'esecuzione del Codice della strada), nonché di posare la complementare segnaletica verticale d'obbligo (articolo 122 D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 – Regolamento d'esecuzione del Codice della strada).

4. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo (fatte salve le normative nazionali e regionali per la loro costruzione, in particolare Legge n. 366 del 19.10.1998 – Norme per il finanziamento della mobilità ciclistica – e D.M. 30.11.1999 n. 557 – Regolamento recante le norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili).

### **Art. 35 – Occupazione degli spazi pubblici**

1. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve preventivamente chiedere il rilascio di specifica autorizzazione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire, in ottemperanza a quanto stabilito nell'apposito regolamento.

### **Art. 36 – Disciplina d'uso del sottosuolo**

1. L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche avviene, nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999.

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

3. Gli spazi del sottosuolo dovranno essere :

- a) ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
- b) illuminati artificialmente e/o naturalmente;
- c) identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
- d) conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.

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

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

### **Art. 37 – Volumi tecnici ed impiantistici**

1. I volumi tecnici impiantistici (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.), da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.

2. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata all'ottenimento di idoneo titolo abilitativo di natura edilizia.

3. I volumi tecnici impiantistici non sono computati ai fini della verifica degli indici volumetrici e dovranno rispettare unicamente le distanze previste dal codice civile. In particolare le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza, gli spazi anche coperti destinati al posizionamento di cassonetti o simili per la raccolta differenziata dei rifiuti, possono trovare collocazione all'interno di qualsiasi zona di P.R.G. (anche nelle zone di rispetto stradale), fatte salve specifiche e diverse disposizioni contenute nel P.R.G. medesimo.

4. Sono comunque sempre fatte salve le norme del codice della strada e di tipo paesaggistico ambientale.

5. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo, prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.

## **CAPO II**

### **Accesso, allacci, recinzioni e viabilità**

#### **Art. 38 – Accessi e passi carrabili**

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione, nonché della vigente disciplina comunale.
2. Nelle nuove costruzioni residenziali, la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a mt. 2,50 e non superiore a mt. 4,00.
3. Nelle nuove costruzioni, l'arretramento minimo tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata deve essere non inferiore a mt. 5. Se interessante manufatti di tipo industriale, artigianale o commerciale tale distanza non dovrà essere inferiore a mt. 10.

#### **Art. 39 – Recinzioni**

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso.
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo di natura edilizia, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale.
3. L'altezza massima delle recinzioni non tiene conto di eventuali dislivelli tra la strada e la proprietà (o tra due proprietà) e pertanto l'altezza della recinzione verrà sempre conteggiata a partire dalla quota più alta tra le due esistenti. Per quanto possibile, le recinzioni devono essere allineate con quelle limitrofe, al fine di mantenere calibri stradali costanti e unità compositiva dei fronti.
4. A parziale deroga di quanto sopra stabilito, gli interventi di rifacimento di muri di recinzione interessanti ambiti storici (cortine storiche) dovranno essere realizzati in armonia e nel rispetto degli elementi architettonici e tipologici dei luoghi medesimi.

#### **Art. 40 – Allacciamento alle reti fognarie**

1. Per ogni tipo di intervento edilizio occorre far riferimento ai seguenti principi ed alle conseguenti prescrizioni.
2. Il territorio comunale è suddiviso in zone servite da fognatura e in zone non servite di fognatura.
3. La rete fognaria è di tipo misto, per acque nere e per acque bianche o meteoriche.
4. Le fognature "nere" sono costituite da tutte le acque comunque usate.
5. Le fognature "bianche" sono costituite dalle acque meteoriche o piovane.
6. Le fognature "miste" sono costituite da acque nere e acque bianche convogliate in un'unica tubazione.
7. Per ogni tipo di intervento occorre definire la situazione degli scarichi in funzione della tubazione comunale o consortile esistente. Tutti gli scarichi devono essere autorizzati, con le seguenti modalità:
  - a. Nella zone servite di fognatura tutti gli immobili, nuovi od esistenti, devono convogliare eventualmente le acque di scarico, comunque usate, nella rete fognaria, per acque nere o miste secondo modalità e prescrizioni stabilite dal vigente Regolamento per il Servizio di Fognatura, indipendentemente da qualsiasi intervento edilizio e con preventiva richiesta del permesso di allacciamento, da presentare con istanza a parte.

b. Nelle zone non servite di fognatura per gli scarichi degli immobili esistenti si applicano le disposizioni delle leggi vigenti e in particolare della Legge Regionale n. 62/1985 e del Decreto Legislativo 152/2006 e successive modificazioni ed integrazioni e del vigente Regolamento per il Servizio Fognatura, nonché della delibera del Comitato Interministeriale del 4/7/1977 con relativa richiesta dell'autorizzazione allo scarico.

8. Nelle zone non servite da fognatura non è possibile realizzare nuove costruzioni ad eccezione dell'abitazione a servizio dell'imprenditore agricolo (regolarmente documentato) i cui scarichi possono essere smaltiti in pozzi perdenti previa depurazione in fossa biologica. In tali zone si precisa inoltre che gli scarichi delle abitazioni dovranno essere smaltiti con modalità conformi a quanto disposto dal D.lgs 152/2006 e dalla delibera del Comitato Interministeriale del 4/2/77.

9. L'intervento edilizio è limitato a determinati casi e secondo la disciplina delle aree di salvaguardia di cui al Decreto Legislativo 152/2006 ovvero:

- ampliamenti degli edifici residenziali, con il limite del 20 % della S.L.P. esistente;
- interventi di recupero dei sottotetti esistenti così come previsto dalla Legge Regionale 12/2005, secondo i limiti dimensionali dell'impianto di smaltimento;
- interventi di recupero degli immobili esistenti in zona agricola così come previsto dalla Legge Regionale 12/2005 e limitatamente all'utilizzo dell'imprenditore agricolo.

10. Per le altre destinazioni (non residenziali), è ammesso l'ampliamento fino al limite massimo del 20% della S.L.P. esistente ed altri interventi previa valutazione di volta in volta del carico inquinante derivato dall'insediamento, (rapporto utenti e dimensioni mc della fossa biologica, pozzo perdente e capacità dell'impianto di ricevere i reflui di nuovi utenti) da effettuarsi da parte degli uffici comunali competenti e se ritenuto necessario, anche supportato da idoneo parere espresso da A.S.L. e A.R.P.A. e dopo aver esaminato la relazione tecnica del tecnico incaricato dal richiedente.

11. In ogni caso l'ammissibilità di un intervento è subordinata, oltre ai limiti dimensionali sopra elencati al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- dovrà essere dimostrata l'impossibilità di allacciamento alla pubblica fognatura, per mancanza della stessa, perché la stessa si trova ad una distanza superiore a mt. 30 dal limite di proprietà su strada comunale, consortile, vicinale, per impedimenti di altra natura (attraversamento di fondi di altra proprietà di cui non si ha la disponibilità, ecc.);
- dovrà essere dimostrata l'esistenza di un impianto di smaltimento sul suolo o nel sotto suolo costituito da una vasca settica di tipo Imhoff con dispersione nel terreno mediante subirrigazione o pozzi assorbenti del liquido chiarificato, regolarmente autorizzato dal Comune di Casalbuttano ed Uniti dimensionato per ricevere gli scarichi di eventuali nuovi utenti (rapporto utenti mc fossa biologica, pozzo perdente);
- l'impianto di smaltimento esistente dovrà avere una capacità di trattamento commisurata al carico inquinante prodotto dal numero dei residenti e a tal fine, a corredo dell'istanza dovrà essere allegata una relazione illustrativa con elaborato tecnico circa il rispetto delle norme contenute nel Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici, pubblicato sul Supplemento Ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 48 del 21/02/1977;

12. L'efficacia del titolo abilitativo di natura edilizia e la realizzazione dell'intervento è subordinato alla stipula di un impegnativa unilaterale ad allacciare gli scarichi dell'edificio alla pubblica fognatura, nel caso in cui la stessa venga realizzata successivamente all'efficacia del titolo abilitativo di natura edilizia. Se l'amministrazione è in procinto di realizzare un collettore fognario potrà essere richiesta a garanzia dell'allacciamento dello scarico, fidejussione di idoneo importo a garanzia della realizzazione delle citate opere;

#### **Art. 41 – Toponomastica e segnaletica**

1. E' riservata all'Amministrazione la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti o visibili da strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative.

2. Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dal Comune. In assenza di tali indicazioni valgono le disposizioni previste a tale proposito (dimensionali, compositive e per i materiali) dal Codice della strada e relativo Regolamento d'esecuzione.

#### **Art. 42 – Numeri civici**

1. I numeri civici ed eventuali loro subalterni vengono assegnati dal competente ufficio del Comune, e devono essere apposti, a cura e spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi, secondo le indicazioni fornite dal Comune.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica, sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
4. E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

### **Capo III**

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

#### **Art. 43 – Decoro delle costruzioni**

1. Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.
2. Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero, devono essere eseguite con materiali e finiture di ottime qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.
3. Il progetto edilizio va corredato dal 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. 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.

#### **Art. 44 – Allineamenti**

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici o dalle strade, stabilite dalle N.T.A. del P.R.G., o in mancanza dal Codice Civile, nonché dal Codice della Strada, può essere imposta in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.
2. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

#### **Art. 45 – Sporgenze e aggetti**

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorsi di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di mt. 4,00, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio (anche in mancanza di marciapiede).
2. La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi, per le tende e per qualsiasi oggetto (anche se provvisorio o stagionale) di qualunque materiale esso sia costituito.
3. Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di mt. 4,00 dall'eventuale marciapiede rialzato ed essere contenuti entro la proiezione dello stesso; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di mt. 5,00 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.

4. Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre mt. 1,80 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.

#### **Art. 46 – Portici e gallerie**

1. Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.

2. Nel centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo culturale e/o paesaggistico, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi.

3. 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 P.R.G.

4. Il portico o la galleria, devono essere architettonicamente dimensionati 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.

5. I porticati aperti al pubblico transito, devono essere illuminati da fonti luminose artificiali.

6. Se trattasi di porticati aperti a pubblico transito, pur se realizzati su area privata, si devono prevedere delle intercapedini, tali da convogliare le acque piovane in fognatura, al fine di escludere la formazione di umidità nelle murature degli edifici.

#### **Art. 47 – Salubrità di terreni edificabili**

1. È vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

2. L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente in materia igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.

3. Il terreno di un cimitero del quale sia stata deliberata la soppressione non può essere destinato ad altro uso se non dopo almeno 15 anni dall'ultima inumazione.

4. Trascorso detto periodo di tempo, prima di essere destinato ad altro uso, il terreno del cimitero soppresso deve essere dissodato per la profondità di due metri; le ossa che vi si rinvenivano debbono essere depositate nell'ossario comune del nuovo cimitero.

5. Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.

6. Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati, è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato, come specificato al primo comma del presente articolo.

7. È comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti.

8. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.

9. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere - salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato mediante solaio.

10. Il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata di spessore non inferiore a 40 cm.

11. I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.

12. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circonda detti locali per tutta la parte interrata.

13. L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.

14. Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

15. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli.

16. Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature dalla relazione geologica e dalla scheda del terreno.

17. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.

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

#### **Art. 48 – Intercapedini vespai e coperture piane**

1. E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti.

2. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.

3. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere - salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio aerato.

4. Il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata (di spessore non inferiore a 40 cm. e non superiore a cm. 100). Nel caso in cui l'intercapedine (vespaio, o altro) abbia un'altezza superiore a mt. 1,50 la relativa superficie verrà considerata nel conteggio della S.l.p. edificabile come locale accessorio.

5. I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.

6. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circonda detti locali per tutta la parte interrata.

7. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati, è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli.

8. Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature.

#### **Art. 49 – Disciplina del colore**

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento, devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.

2. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.

3. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica,

devono essere intonacate integralmente.

4. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.

5. È assolutamente vietato porre in essere degli interventi che rechino pregiudizio ad elementi architettonici esistenti sulle facciate e che ne impoveriscano l'importanza.

6. Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.

7. 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. 50 – Requisiti specifici dei materiali di finitura entro gli ambiti storici**

1. La presente norma ha valore entro le zone del P.R.G. definite con la lettera A – insediamenti storici – dal vigente P.R.G. Espressa deroga all'applicazione delle seguenti norme potrà essere richiesta per opere inerenti edifici che non presentano le caratteristiche tipiche degli insediamenti del centro storico.

2. La deroga dovrà essere motivatamente richiesta prima dell'esecuzione di ciascun intervento e potrà essere concessa dal Responsabile del procedimento unicamente previo parere favorevole della Commissione Edilizia.

3. Tutti gli interventi di tinteggiatura e manutenzione delle facciate dovranno essere estesi all'intero fabbricato.

4. Eccezionalmente, la colorazione di una facciata appartenente a più proprietari potrà essere eseguita anche parzialmente, ma solo per parti architettonicamente definite (piani orizzontali, partiture verticali) e sulla base, comunque, di un progetto di sistemazione esteso a tutta la facciata.

5. La Commissione Edilizia, approvando l'intervento richiesto, determina la soluzione cromatica che dovrà essere adottata per tutti gli interventi successivi.

6. Il criterio generale da seguire è quello del ripristino dei colori originari dell'edificio.

7. Qualora non sia reperibile alcuna indicazione certa del colore originario e questo non sia ritenuto idoneo, si adotteranno i seguenti criteri:

- nel caso di un edificio riconducibile ad un'epoca, uno stile architettonico o ad un contesto ambientale specifico e caratterizzato, si adotteranno soluzioni cromatiche ricorrenti in edifici aventi analoghe caratteristiche rilevate in ambito storicamente omogeneo e adiacente;
- in generale, la colorazione dovrà assecondare la composizione delle facciate, conferire loro il massimo di visibilità e distinzione, separarne gli elementi distinguendo le parti portanti (reali o fittizie) da quelle portate, gli ornati dai fondi.

8. In particolare, i prospetti ottocenteschi avranno, di massima, un trattamento policromo, secondo i canoni estetici dell'epoca; in quelli di epoca precedente, seicenteschi e settecenteschi, sarà prevalente un'unica tinta accompagnata ai colori naturali delle pietre e degli altri materiali a vista; nelle architetture del primo novecento dovranno distinguersi e riproporsi gli stili più ricchi di cromatismo e decorazioni, quali l'eclettico ed il liberty, e quelli più tipicamente monocromatici e disadorni quale il razionalismo.

9. In generale, comunque, dovranno essere mantenuti allo stato naturale gli elementi costruttivi e decorativi in materiali a vista quali laterizi, pietra, legno, cementi ed intonaci decorativi, ecc., se previsti nel progetto originale.

10. Questi elementi dovranno prioritariamente essere puliti e non tinteggiati, se necessario ripristinati allo stato originale e protetti con specifici trattamenti.

11. I colori proposti dovranno accordarsi con le tonalità dominanti della quinta architettonica, della strada e del contesto urbano cui appartiene l'edificio, tenuto conto di quelli impiegati

all'epoca di costruzione.

12. Qualora venga proposta una colorazione diversa da quella preesistente, questa dovrà altresì armonizzarsi con quelle degli edifici adiacenti.

#### MATERIALI E TECNICHE

Unitamente all'aspetto cromatico, si deve fare attenzione anche agli effetti di "grana" e di uniformità dei materiali e delle tecniche adottate, con riferimento alle caratteristiche tipologiche e stilistiche dell'edificio.

Sono comunque da ritenersi tassativamente vietati gli intonaci plastici, in particolare nella stesura bucciata e graffiata.

#### DECORAZIONI E FREGI

Gli affreschi, i graffiti, le modanature ed in genere le decorazioni, in rilievo o meno, dovranno essere puliti, restaurati e lasciati a vista.

#### LAPIDI E TARGHE

Lapidi, targhe ed iscrizioni di antica data presenti sulle facciate dovranno essere mantenute in sito, pulite e lasciate a vista, eventualmente restaurate e protette con prodotti trasparenti specifici.

Le nuove targhe pubblicitarie dovranno essere consone ai caratteri ed agli elementi architettonici dell'edificio ed essere collocate in posizione non dominante rispetto all'edificio (per es. balconi, tetti, ecc.) e su parti architettoniche significative delle facciate.

#### BASAMENTI E ZOCCOLATURE

I basamenti in bugnato dovranno essere mantenuti o ricostituiti come in origine. Ove non preesistenti, potranno essere realizzati secondo foggia e materiali consoni al carattere architettonico dell'edificio.

Analogamente dovranno essere trattate le zoccolature a piè di facciata che, se di nuova esecuzione, dovranno essere realizzate con materiali tipici quali il semplice intonaco grasso, stollato e liscio.

#### CONDUTTURE ESTERNE

Nell'occasione di interventi di manutenzione e ritinteggiatura, le condutture ed i cavi esterni collocati in vista sulle facciate degli edifici dovranno, per quanto possibile, essere rimossi ed installati sotto traccia o collocati in posizioni il più possibile armonizzate con la composizione della facciata e trattati al pari di canali e pluviali.

#### SERRAMENTI

I serramenti e le serrature di porte e finestre dovranno, per quanto possibile, conservare i caratteri dell'epoca originaria dell'edificio, escludendo comunque colori e moduli costruttivi estranei al carattere dell'edificio; di norma saranno contenuti nella luce del vano murario, assecondandone la forma, e saranno uniformati per l'intero edificio o, per quanto meno, per ciascun prospetto, curando l'assialità delle partiture.

Sono tassativamente vietati i serramenti di tipo "monoblocco".

#### CONTORNI

È vietata la realizzazione di contorni di finestre. Le soglie, i davanzali, ecc., dovranno restare quelli originari o, se sostituiti, rifatti con materiali e foggia uguali ai precedenti. Ove inesistenti (ad es. edifici rurali), potranno essere posati scegliendo, per analogia con edifici simili, materiali e fogge comunemente utilizzati.

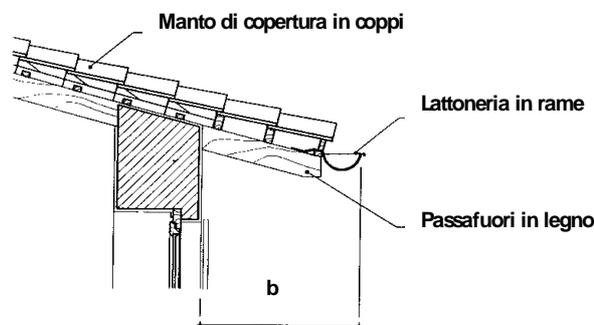
#### BALCONI E LOGGE

I balconi, i ballatoi e le logge nonché le relative ringhiere o balaustre di protezione, dovranno rimanere quelle originarie ed essere consolidate e restaurate, o se sostituite, rifatte con materiale e foggia similari. Le logge e porticati potranno essere tamponati con vetrate secondo le modalità illustrate.

Sono vietati i balconi incassati nelle coperture e sono da evitare la creazione di nuovi balconi a sbalzo. E' ammessa la creazione di nuovi affacci a mezzo di parapetti posti in luce alle portefinestre o la costruzione di "poggioli" in pietra secondo le tipologie originarie, di ridotte dimensioni.

#### GRONDE

Le gronde dovranno essere mantenute di dimensione e materiale originale (legno, muratura, pietra) indipendentemente dalla struttura del tetto, anche qualora questa venisse sostituita.



#### CANALI E PLUVIALI

Canali di gronda e pluviali di discesa, se sostituiti, dovranno essere di sezione tonda in rame, escludendo materiali plastici.

#### PORTONI

I portoni di pregio in legno o ferro dovranno essere preferibilmente recuperati e mantenuti in sito previa rimozione di eventuali strati di vernici non originarie.

I nuovi portoni sostitutivi di quelli preesistenti, dovranno essere realizzati con analoga tipologia di quelli originali.

#### ANDRONI E CASSETTONI

Gli androni dovranno mantenere l'aspetto originario rimuovendo i rivestimenti posticci. Fregi, stucchi e decorazioni dovranno essere restaurati e recuperati.

Sono vietate le eliminazioni di solette in legno. Per ragioni statiche potranno essere strutturalmente sostituite da solai in latero-cemento mantenendo l'intradosso con l'aspetto originario.

I cassettoni in legno dovranno essere restaurati e recuperati.

#### COPERTURE E CAMINI

Il manto di copertura dovrà essere sempre realizzato con materiali e colori originari, o comunque scelti tra quelli tipici della zona e del carattere architettonico dell'edificio.

I camini potranno essere, in caso di adeguamento tecnico funzionale, sostituiti con nuovi manufatti, mantenendo fattezze e proporzioni simili a quelli esistenti.

#### VETRINE

I serramenti di vetrina dovranno, di norma, essere contenuti nella luce del vano murario assecondandone la forma e arretrati rispetto al filo di facciata, senza mascherare eventuali elementi architettonici e decorativi esistenti (piedritti, archivolti, lesene, cornici, inferriate, ecc.).

Unicamente nel caso di vani murari esistenti non originari e non conformi agli elementi stilistici e all'ordine compositivo della facciata, saranno ammessi serramenti di vetrina con cartelle, imbotti, ecc., atte a modificare sagoma e dimensioni del vano per armonizzarlo al prospetto esistente e a quelli adiacenti.

Il colore del serramento vetrina dovrà essere uguale a quello degli altri serramenti in facciata o comunque uniformarsi alle tonalità dei colori adottati nel prospetto, nel rispetto dell'inserimento nell'ambiente urbano.

Sono vietati i serramenti in alluminio colore naturale e color oro.

Sono ammesse le saracinesche a maglia larga ed è preferibile adottare in alternativa alla saracinesca, la soluzione del vetro antisfondamento di sicurezza.

## ELEMENTI DI ARREDO MOBILI

Sono elementi semplici quali tavoli, sedie, ombrelloni, fioriere, facilmente amovibili destinati a soddisfare temporaneamente lo svolgimento di servizi connessi ad attività e di manifestazioni ovvero con funzioni estetiche e di ornato.

Dovranno essere di forme, materiali e colori coerenti con il contesto urbano ed architettonico ed in particolare:

- non costituire elementi cromatici di rottura con le pavimentazioni e le facciate;
- i tavolini saranno preferibilmente di forme tondeggianti con diametro non superiore a m. 0,80;
- gli ombrelloni non avranno apertura superiore a mt. 2,00 di lato o diametro;
- fioriere ed ombrelloni dovranno essere posizionati senza impedire la libera circolazione di pedoni e mezzi autorizzati;
- le fioriere dovranno contenere essenze arboree decorose e curate, in modelli e dimensioni consoni al contesto urbano ed architettonico.

I progetti relativi alla realizzazione di tali manufatti sono sottoposti al parere della Commissione per il paesaggio.

### **Art. 51 – Disciplina del verde su aree private**

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

### **Art. 52 – Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni**

1. I proprietari devono impegnarsi a mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, decoro, sicurezza ed igiene.

2. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.

3. L'Amministrazione può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.

4. 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.

6. In caso di inadempienza, con provvedimento motivato si procederà agli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.

### **Art. 53 – Misure contro la penetrazione di volatili e di animali in genere**

1. E' compito dei proprietari di immobili la verifica inerente la presenza di nidi, accumuli di guano e altro materiale organico derivato da piccioni o altri animali nei solai, sottotetti o pertinenze degli immobili stessi.

2. A verifica positiva, i proprietari, dovranno, a proprie spese, procedere alla rimozione del materiale, alla disinfestazione e disinfezione.

3. L'azione di bonifica dovrà essere svolta in modo da impedire la penetrazione e successiva ricolonizzazione, da parte dei piccioni o altri animali, degli immobili stessi attraverso vari interventi:

- a) nei sottotetti vanno rese impermeabili con griglie o reti le finestre e tutte le aperture di areazione;
- b) nelle cantine sono da proteggere parimenti, senza ostacolare l'aerazione, tutte le aperture;
- c) i posatoi abituali, che per il numero di individui e localizzazione provocano danni al patrimonio architettonico o problemi di natura igienica, devono essere resi impraticabili.

4. Nella realizzazione di nuovi edifici o recupero di edifici esistenti sono da considerarsi come obbligatori tutti gli accorgimenti esposti nel comma precedente.

## **CAPO IV**

### **Requisiti delle costruzioni, confort ambientale e funzionalità**

#### **Art. 54 - Aerazione naturale**

1. L'utilizzo della aerazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.
2. Le modalità con cui perseguire tale obiettivo devono relazionarsi al tipo ed al numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.
3. Il riscontro d'aria su fronti opposti della nuova edificazione, è l'elemento indispensabile per l'ottenimento dei risultati efficaci.
4. La valutazione degli elementi di aerazione deve tenere inoltre conto dell'eventuale uso ai fini del raffrescamento, delle superfici in regime estivo che può essere attuata oltre che in intercapedini anche all'interno dei singoli ambienti.
5. Le condizioni di aerazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate l'aerazione primaria per unità abitativa nonché l'aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.
6. L'aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche alla eventuale presenza di apparecchi a fiamma libera.
7. L'aerazione sussidiaria deve essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa, e di superfici finestrate apribili nella misura non inferiore ad 1/10 della superficie utile del pavimento, per gli spazi di abitazione ed accessori nonché per almeno un bagno per ogni unità immobiliare residenziale. A tale ultimo obbligo si potrà derogare in presenza di interventi di recupero di edifici esistenti oppure nel caso di alloggi di superficie utile interna inferiore a 35 mq.

#### **Art. 55 – Controllo del soleggiamento**

1. In tutte le nuove edificazioni e le ristrutturazioni dovranno essere previsti sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente.
2. Il controllo del soleggiamento, in alternativa può essere ottenuto attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestrate e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata.
3. Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento nelle nuove abitazioni, è vietata la realizzazione di unità abitative nelle quali tutti gli spazi di abitazione abbiano affacci solo verso Nord.
4. Si intende per affaccio verso Nord quello in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.

#### **Art. 56 – Illuminazione naturale**

1. La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo.
2. Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.) nonché i bagni (almeno uno per ogni unità immobiliare, tranne per quanto specificato al

precedente art. 52 comma 7), devono avere una adeguata superficie finestrata e apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale. Tale requisito si ritiene soddisfatto qualora la superficie finestrata verticale utile non sia inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile.

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

### **Art. 57 – Confort igrotermico**

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

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

### **Art. 58 – Confort acustico**

1. Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano idoneamente difesi da rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.

2. Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore a 30 decibel (db).

3. Le pareti perimetrali interne degli alloggi debbono avere, a porte chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori a 36 db se trattasi di pareti contigue a spazi comuni di circolazione e disimpegno; 42 db nel caso di pareti contigue ad altri alloggi; 50 db nel caso di pareti contigue a pubblici esercizi, attività produttive o commerciali.

4. In ogni caso ogni intervento edilizio di nuova costruzione o di ristrutturazione, dovrà prevedere accorgimenti atti ad abbattere possibili fonti di inquinamento acustico e pertanto, nella predisposizione dei solai, delle murature perimetrali ed interne divisorie, dovrà essere sempre previsto uno strato fonoisolante.

### **Art. 59 – Cortili, cavedi, patii**

1. La presenza di patii all'interno delle unità immobiliari, può essere ritenuta un elemento di miglioramento della qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno della unità immobiliare stessa, ovvero quando questi esercitino una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento mediante scambi radiativi con la volta celeste.

2. E' permessa la costruzione di cortili allo scopo di dare luce ed aria a scale, stanze da bagno, corridoi, e ad una sola stanza abitabile per appartamento.

3. Nel risanamento dei vecchi edifici è permessa la costruzione di chiostrine allo scopo soltanto di dare luce a scale, stanze da bagno, corridoi, con esclusione di ogni altro ambiente anche nei piani terreni; le chiostrine devono essere aerate dal basso, per mezzo di passaggi ed essere facilmente accessibili per la pulizia.

4. Nei cavedi, pozzi luce, chiostrine, non sono permessi oggetti.

5. I fondi dei cavedi, devono essere impermeabili e muniti di scarico acque piovane realizzato in maniera tale, da evitare ristagni d'acqua; in tale scarico è fatto divieto d'immissione di acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.

6. Per tali interventi devono essere comunque fatti salvi i disposti del Regolamento Comunale di Igiene.

#### **Art. 60 – Locali sottotetto**

1. I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio, aventi i requisiti di agibilità previsti dalle norme vigenti sono locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio, sulla scorta del vigente Regolamento Comunale di Igiene.
2. Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono essere fatti salvi i requisiti ed i contenuti di cui alla L.R. n.12/05.
3. Nel caso di cui al comma precedente, l'altezza media ponderale del sottotetto dovrà essere conteggiata sull'intero sottotetto e non sul singolo locale. A tal fine potrà essere ammessa una deroga del 10% sui requisiti dei singoli locali, previsti dal vigente Regolamento Comunale di Igiene.
4. i parametri di altezza minima contenuti all'art. 63 comma 6 della L.R. 12/05 costituiscono il requisito minimo di altezza tollerabile al fine di ricavare dei locali abitabili e pertanto negli interventi di recupero abitativo dei sottotetti dovrà essere curato il rispetto per ogni unità immobiliare dell'altezza media ponderale minima di 2,40 mt., escludendo dal conteggio le parti eventuali di altezza inferiore a 1,50 mt..
5. dovrà essere anche verificato il rispetto per ogni locale abitabile, dell'altezza media ponderale minima interna pari a mt. 2,40 per i locali individuati alle lettere a) e b) dell'art. 3.4.3 del Regolamento Locale d'Igiene (locali di abitazione e locali accessori con permanenza di persone) e un'altezza media ponderale di m. 2,10 per i locali di cui alla lettera c) (locali di servizio), escludendo dal conteggio le parti eventuali di altezza inferiore a 1,50 mt.
6. al fine di mantenere pendenze simili alle preesistenti o per risolvere problemi connessi con la complessità delle coperture, è consentito il raggiungimento di un'altezza media ponderale sull'intera unità immobiliare pari o inferiore a 2,55 mt, conteggiando a tal fine anche eventuali porzioni soprastanti controsoffittature, vani tecnici ecc.

#### **Art. 61 – Spazi di cantinato e sotterraneo**

1. I piani dei fabbricati che si trovano sotto il piano del marciapiede sono considerati seminterrati o sotterranei secondo le seguenti definizioni:
  - a) seminterrato: locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato;
  - b) sotterraneo: locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato.
2. I locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i requisiti previsti dal vigente Regolamento Comunale di Igiene.
3. I locali seminterrati e sotterranei non possono essere destinati ad abitazione.

## **CAPO V**

### **Modalità di presentazione ed esecuzione di progetti Opere di cantiere**

#### **Art. 62 – Richiesta e consegna dei punti fissi**

1. Prima della costruzione o ampliamento di un edificio, è fatto obbligo al titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, di richiedere con apposita domanda, la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota.
2. Al fine dell'apposizione dei punti fissi, è necessario contrassegnare mediante segnalazione e picchettature la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse (come da progetto).
3. Della suddetta determinazione si redige verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.
4. In sede di apposizione dei punti fissi, il tecnico comunale potrà determinare lievi modifiche del posizionamento planivolumetrico dell'edificio al fine di rendere conforme lo stesso alla vigente

normativa edilizio-urbanistica, o al fine di tutelare essenze arboree presenti oppure, in ogni altro caso, in cui si renda necessaria tale operazione in conseguenza della verifica dello stato dei luoghi. Tali modifiche verranno evidenziate in apposita planimetria che verrà allegata al verbale dei punti fissi e costituirà parte integrante e modificativa del titolo edilizio originario.

#### **Art. 63 – Inizio dei lavori**

1. A seguito del rilascio di permesso di costruire, l'inizio dei lavori deve avvenire entro i termini definiti dalla legge vigente e riportati anche nel provvedimento.
2. A seguito di presentazione di denuncia di inizio attività, l'inizio dei lavori potrà avvenire a partire dal trentesimo giorno successivo alla presentazione stessa e dovrà essere comunque comunicato, fatta salva l'emissione di un provvedimento che vieti l'inizio dell'attività edilizia.
3. Per le denunce di inizio attività, il termine per l'inizio dei lavori non potrà essere superiore ad un anno dalla data di efficacia della denuncia stessa, decorso il quale la stessa perde di efficacia e l'esecuzione delle opere, dovrà essere subordinata alla presentazione di nuova comunicazione o all'ottenimento di altro titolo abilitativo.
4. La comunicazione, controfirmata dal Direttore dei Lavori e dal Legale rappresentante dall'impresa assuntrice degli stessi, deve contenere:
  - gli estremi dell'atto abilitativo cui i lavori si riferiscono;
  - le generalità, la residenza, e il Codice Fiscale del titolare, ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, le generalità del legale rappresentante, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;
  - le generalità dell'impresa esecutrice dei lavori, le generalità del legale rappresentante, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA, il numero di iscrizione alla C.C.I.A.A.;
  - le generalità del Responsabile del cantiere.
5. La data d'inizio dei lavori deve essere partecipata al Comune entro il terzo giorno lavorativo dall'effettivo inizio.
6. Le sole opere di scavo parziale e di approntamento del cantiere non valgono ad integrare l'effettivo avvio dei lavori.
7. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza del permesso di costruire ai sensi di legge.
8. Il titolare del provvedimento edilizio deve segnalare l'inizio dei lavori, mediante comunicazione redatta su apposita modulistica.

#### **Art. 64 – Sicurezza e disciplina generale dei cantieri**

1. Ferme restando le disposizioni in materia di qualificazione delle imprese di cui alla L 109/1994 e smi, tutti i lavori edili disciplinati dal presente Regolamento, devono essere realizzati da personale qualificato e in possesso dei requisiti tecnico-professionali previsti dalle leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
2. In fase di realizzazione e conduzione dei cantieri edili devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire la sicurezza e la incolumità dei lavoratori, per prevenire ogni forma di pericolo per la pubblica incolumità, per evitare danni all'ambiente e per attenuare le molestie a terzi.
3. Durante lo svolgimento dell'attività edilizia, in particolare, devono essere osservate le norme in materia di sicurezza e di prevenzione degli infortuni sul lavoro. Devono essere altresì adottati tutti gli opportuni accorgimenti atti a limitare l'inquinamento acustico e a evitare l'inquinamento atmosferico e delle acque, nel rispetto delle norme vigenti in materia.

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

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

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

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

#### **Art. 65 - Disciplina del cantiere**

1. Premesso che i cantieri sono soggetti alla normativa di cui al D.L. 14 agosto 1996 n. 494, e successive modificazioni e integrazioni, ai medesimi si applicano le seguenti disposizioni:

- a) sulla recinzione di cantiere e/o in luogo ben visibile dalla pubblica via deve obbligatoriamente essere affissa, in vista al pubblico, una tabella di dimensioni adeguate (minimo cm. 70 x cm. 100) contenente gli estremi del permesso di costruire o della D.I.A., i nominativi completi di indirizzo del titolare, del progettista, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori e del direttore dei lavori e del responsabile del cantiere. La tabella è esente dal pagamento di tasse e diritti comunali per pubbliche affissioni;
- b) nel cantiere deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali copia del progetto in corso di realizzazione debitamente contrassegnata con la numerazione interna dei progetti e dal timbro di ricevimento del Comune, nonché idonea attrezzatura antinfortunistica ad uso dei funzionari comunali incaricati delle verifiche;
- c) i cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite, sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge o dal Regolamento Locale di Igiene Tipo; nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, tali alloggi devono possedere i requisiti prescritti dal Regolamento Locale di Igiene Tipo;
- d) i relativi impianti di acqua potabile e di fognatura, devono ove esistenti, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio A.S.L. ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti;
- e) è vietato usare acqua dai canali pubblici e impedire o divergere, il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione;
- f) è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo sostituisca.

2. Con provvedimento motivato, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori.

#### **Art. 66 – Sostituzione del Direttore dei lavori e dell'impresa**

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

darne immediata comunicazione alla competente struttura comunale, corredata dalla documentazione idonea a documentare lo stato di avanzamento lavori relativo al momento della variazione della direzione lavori e/o dell'impresa esecutrice (es. relazione, foto, elaborati grafici, ecc.)

#### **Art. 67 – Recinzioni provvisorie per i cantieri, strutture provvisionali e occupazione del suolo pubblico**

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

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

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

4. L'autorizzazione alla realizzazione delle recinzioni provvisorie di cantiere e alla posa di strutture provvisionali di cantiere, si considera compresa nel provvedimento abilitativo preventivo all'esercizio dell'attività edilizia cui il cantiere si riferisce.

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

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

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

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

9. Gli angoli delle recinzioni o di altre strutture provvisionali di cantiere sporgenti verso il suolo pubblico, devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con idonea vernice riflettente e devono essere muniti di segnale illuminato a luce rossa, che deve rimanere acceso dal tramonto al levare del sole e comunque secondo l'orario della pubblica illuminazione.

10. La recinzione deve essere corredata, ove necessario, da regolamentare segnaletica stradale e da integrazione di illuminazione stradale, secondo le disposizioni impartite dalla competente Polizia Municipale e a cura e spese del Committente dei lavori.

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

12. Tutte le strutture provvisionali presenti nei cantieri edili (ponti di servizio, impalcature, scale, rampe, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di idonee protezioni atte a garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose; devono altresì essere conformi alle vigenti norme di legge in materia di prevenzione degli infortuni sul lavoro. Le fronti dei ponti prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico devono essere adeguatamente chiuse con teli di

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

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

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

15. Per l'occupazione di suolo pubblico con il cantiere, dovrà essere ottenuta autorizzazione secondo il vigente regolamento comunale.

### **Art. 68 – Sicurezza del cantiere**

1. I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e custodia nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali europee vigenti in materia di prevenzione, di segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti alla sicurezza pubblica.

2. Sulle coperture degli edifici nuovi o in sede di rifacimento completo della copertura di edifici esistenti, dovranno essere previsti "dispositivi di ancoraggio strutturale" (vale a dire fissati permanentemente alla struttura) in grado di assicurare un numero adeguato di "punti di ancoraggio" per i dispositivi di protezione individuale (D.P.I.) degli addetti chiamati ad effettuare lavori di qualunque natura sulla coperture medesime.

3. Come previsto dalla vigente normativa in materia, per le nuove opere, il Coordinatore per la progettazione dovrà riportare nel "fascicolo con le caratteristiche dell'opera" da consegnare al committente, la natura degli equipaggiamenti di sicurezza che saranno incorporati nell'edificio ed indicare le misure atte a neutralizzare i rischi nel corso di eventuali lavori successivi.

### **Art. 69 - Scavi**

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

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

3. Qualora fosse riscontrata qualsiasi anomalia, lesione o infiltrazione d'acqua negli edifici circostanti, il Direttore dei lavori e il Responsabile del cantiere devono darne immediata comunicazione all'Amministrazione Comunale, fermo restando l'obbligo di sospendere ogni operazione di scavo e di adottare tutte le cautele per garantire la sicurezza dei luoghi. In tali casi, l'Amministrazione Comunale, fatta salva l'opportunità di procedere d'ufficio a spese del Committente dei lavori, può richiedere allo stesso, idonea perizia redatta da tecnico abilitato e attestante l'insussistenza di pericoli per la pubblica incolumità, ovvero in caso di accertato pericolo, può ordinare l'esecuzione dei rimedi ritenuti congrui a fronteggiare la situazione generatasi.

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

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

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

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

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

#### **Art. 70 - Demolizioni**

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

2. In tutti i cantieri in cui si proceda alla demolizione a mezzo di palle o altri macchinari a braccio meccanico, ovvero a mezzo di esplosivi, dovranno trovare applicazione tutte le cautele atte a impedire l'insorgere di situazioni di pericolo per la pubblica incolumità; l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere l'adozione di speciali accorgimenti allo scopo di evitare l'eccessiva polverosità.

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

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

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

#### **Art. 71 - Conferimento dei materiali di risulta**

1. Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, l'esecutore dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, comunicare all'Amministrazione nonché alla A.S.L. 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 dalla attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico-sanitario.

#### **Art. 72 - Riutilizzo dei materiali – materiali di costruzione**

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

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

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

a) sicurezza in caso di incendio

b) non emanare o provocare gas tossici, radiazioni o particelle pericolose o dannose per la salute.

### **Art. 73 - Norme per limitare l'inquinamento acustico**

1. L'attività di cantiere edile, ancorché di carattere temporaneo, è considerata sorgente fissa di rumore ed è soggetta alle disposizioni di cui al DPCM 1.3.1991.

2. Qualora l'attività di cui sopra presupponga il superamento dei limiti massimi di esposizione, nell'ambiente esterno e negli ambienti abitativi, previsti dal DPCM, il Dirigente, previo parere dell'A.S.L., può concedere deroghe ai sensi dell'art. 1, comma 4, dello stesso DPCM, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- siano previsti ed attuati tutti gli accorgimenti possibili finalizzati a limitare le emissioni sonore;

- le fasi e/o le operazioni che determinano livelli di rumorosità superiori a quelli stabiliti dal DPCM e dalle disposizioni attuative della L 447/1995 vengano disciplinate da apposita ordinanza sindacale.

3. A motivata e documentata richiesta degli interessati, in relazione alla specificità delle situazioni e/o a particolari fasi di lavorazione, il Dirigente, su conforme parere dell'A.S.L., può concedere ulteriori deroghe a quanto previsto al precedente comma.

### **Art. 74 – Prevenzione dei rischi di caduta dall'alto**

1. Le disposizioni seguenti si applicano 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 o che si trattino di interventi che interessino anche la struttura portante:

a) Accesso alla copertura

Per l'accesso alla copertura devono esservi una o più aperture aventi le seguenti dimensioni minime:

— l'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza  $\geq 0,70$  m. e altezza di  $\geq 1,20$  m.

In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili saranno prese in considerazione dimensioni diverse, ma che devono garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali.

— l'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali e attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a  $0,50$  m<sup>2</sup>.

— l'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio:

- superficie  $\geq 0,50$  m<sup>2</sup> ;

- se di forma rettangolare, il lato inferiore deve essere  $\geq 0,70$  m.; nelle vecchie costruzioni esso può essere ridotto a  $0,65$  m. nel rispetto comunque della superficie minima prevista;

- se a sezione circolare il diametro deve essere  $\geq 0,80$  m;

— l'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla/e sede/i in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell'anta allo stipite deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura; l'anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre.

b) Installazioni di sicurezza per accesso a luoghi elevati

L'accesso ai luoghi elevati deve poter avvenire in condizioni di sicurezza.

Gli edifici devono essere muniti di idonei manufatti ( es.: scale, passerelle, parapetti, dispositivi di ancoraggio, ecc.) tali da consentire l'accesso sulla copertura e permettere gli interventi di manutenzione e riparazione, in sicurezza.

Le modalità di accesso in sicurezza ai luoghi elevati dovranno essere definite nel fascicolo dell'opera se previsto o in un documento equivalente predisposto dal progettista.

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

c) Accesso sulle coperture di edifici industriali, commerciali, agricoli

Per gli edifici di cui sopra laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura dall'interno dell'edificio medesimo e non sono previsti manufatti fissi esterni (scale), dovrà essere descritta una modalità d'accesso che minimamente preveda:

- l'attrezzatura più idonea da utilizzare per accedere alla copertura (es. ponteggio, trabattello, scale aeree, piattaforme elevabili ecc.);
- il punto esterno all'edificio dove operare l'accesso in relazione alla posizione sulla copertura dei sistemi di ancoraggio

Tale descrizione deve far parte degli elaborati grafici di progetto.

La suddetta disposizione si applica anche agli edifici di carattere residenziale laddove non sono previsti manufatti fissi di accesso alla copertura (scale o altro).

d) Dispositivi di ancoraggio

I manufatti richiesti negli edifici per consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, possono essere costituiti da dispositivi di ancoraggio.

Questi dispositivi richiedono che:

1. siano dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura, a partire dal punto di accesso alla stessa, fino al punto più lontano;
2. siano chiaramente identificati per forma e/o colore o con altro mezzo analogo;
3. nella zona di accesso alla copertura sia posta idonea cartellonistica identificativa da cui risulti l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio;
4. il punto di accesso sia conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.

Questi dispositivi devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità.

L'azione di mantenimento di tali requisiti è a carico del proprietario dell'edificio e verrà esercitata sulla base di adeguati programmi di manutenzione eseguiti da personale specializzato seguendo le prescrizioni del fabbricante.

I dispositivi di ancoraggio devono possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 del 31.5.98: "Protezione contro le cadute dall'alto – dispositivi di ancoraggio – requisiti e prove" e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti.

e) - Le soluzioni adottate ai fini dell'ottemperanza di quanto sopra esposto, devono essere evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentato sia ai fini del rilascio del permesso di costruire che nel caso di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)

f) - A lavori ultimati

A lavori ultimati l'installatore attesta la conformità dell'installazione dei manufatti o dispositivi che consentono l'accesso e il lavoro in sicurezza sulla copertura mediante:

- la dichiarazione della corretta messa in opera dei componenti di sicurezza in relazione alle indicazioni del costruttore e/o della norma di buona tecnica;
- le certificazioni del produttore di materiali e componenti utilizzati;
- la verifica della rispondenza delle soluzioni adottate a quanto descritto in sede progettuale;
- la verifica della disponibilità presso l'opera delle informazioni sulle misure tecniche predisposte e delle istruzioni per un loro corretto utilizzo.

Questa attestazione farà parte della documentazione a corredo dell'immobile.

g) - Edifici con estese superfici finestate

All'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestate (pareti a specchio) sarà cura del progettista indicare nell'elaborato grafico di progetto, le attrezzature fisse previste per eseguire in sicurezza le successive opere di manutenzione o pulizia delle superfici verticali esterne.

h) - Informazioni

In luogo prossimo all'accesso alla copertura dovrà essere esposta idonea cartellonistica che richiami l'obbligo di utilizzare appropriati dispositivi di protezione individuale (es. cinture di sicurezza).

Inoltre, nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente deve prendere in considerazione il fascicolo dell'opera, se predisposto, ed informare del contenuto l'appaltatore (sia esso impresa che lavoratore autonomo) affinché questi possa eseguire i lavori commissionati tenendo conto delle caratteristiche dell'opera, dei rischi potenziali, degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie.

Tali notizie devono essere fornite a maggior ragione laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura all'interno dell'edificio medesimo e non esistono manufatti fissi per accedervi (vedi punto 4)

L'esecuzione di lavori di manutenzione, verifica o riparazione all'interno di una azienda, ovvero di una unità produttiva da parte di un appaltatore, deve altresì avvenire secondo quanto prescritto dalle specifiche norme.

i) - Fascicolo dell'opera

Il fascicolo dell'opera, laddove previsto, deve contenere le informazioni utili ai fini della prevenzione e protezione dai rischi cui saranno esposti i lavoratori nel corso di lavori successivi e i provvedimenti programmati per prevenire tali rischi.

Ove non sia previsto il fascicolo, sarà cura del progettista redigere un documento analogo (vedi punto 2) con la descrizione degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie per condurre i lavori di manutenzione in sicurezza.

Copia del fascicolo dell'opera o documento equivalente viene allegata alla richiesta di abitabilità o di agibilità del fabbricato o collaudo per fine lavori; deve essere fornita al proprietario o comunque al responsabile dell'immobile (Amministratore condominiale, responsabile della sicurezza nel caso di attività non residenziali, ecc.).

Il documento deve essere aggiornato in occasione di ogni intervento successivo sulle componenti statiche e/o sugli impianti.

2. L'intera opera deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica, manutenzione o di riparazione dell'opera stessa e delle sue pertinenze, comprese le componenti tecnologiche, possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori che effettuano tali lavori e per le persone presenti nell'edificio ed intorno ad esso.

### **Art. 75 – Rinvenimenti**

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione alla struttura tecnica comunale che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i 15 giorni successivi.

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

### **Art. 76 – Ultimazione dei lavori**

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

2. Il termine entro cui devono essere ultimati i lavori decorre dalla data di inizio dei lavori e non può essere superiore a tre anni.

2. Per fine dei lavori si intende il momento in cui l'opera è ultimata sotto il profilo edilizio ed urbanistico avendo portato a compimento le opere comportanti ingombro volumetrico, chiusure perimetrali, copertura, tavolati divisorii interni, serramenti.

3. I rimanenti lavori finalizzati alla piena funzionalità dell'opera ai fini del rilascio dell'agibilità potranno essere subordinati a presentazione di D.I.A.

4. Il termine di ultimazione può essere prorogato solo nei seguenti casi:

- opere pubbliche, il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari;
- particolari caratteristiche tecnico-costruttive connesse alla mole dell'opera da realizzare;

- cause di forza maggiore estranee alla volontà del titolare del provvedimento edilizio, ivi compresi gli eventi calamitosi e gli eventuali provvedimenti cautelari dell'autorità amministrativa o giudiziaria.

5. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere nuovo titolo abilitativo edilizio: il nuovo provvedimento concerne la parte non ultimata.

6. Per la parte di edificio non ultimata, è dovuta la differenza tra la quota parte del contributo di concessione a suo tempo versato e quanto dovuto sulla base delle tariffe vigenti al momento del rilascio della nuova concessione per il completamento.

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

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

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

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

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

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

# PARTE SETTIMA

## NORME PER L'USO EFFICIENTE DELLE RISORSE

### Art. 77 – Finalità ed ambito di applicazione

1. Il presente titolo, in accordo con la vigente legislazione in materia, introduce requisiti prestazionali degli edifici che vanno oltre i limiti imposti dalle leggi nazionali: lo scopo è quello di sviluppare strategie che portino a risultati significativi nel contenimento dei consumi energetici tradizionali, sviluppando il ricorso alle fonti energetiche rinnovabili e della sostenibilità ambientale per permettere una integrazione sempre maggiore tra le risorse energetiche e il territorio.

2. Tali criteri informano la progettazione dell'edilizia sovvenzionata-convenzionata nonché quella pubblica e privata, sia di nuova costruzione, sia nella ristrutturazione degli edifici esistenti, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nonché la progettazione, installazione e manutenzione degli impianti, dispositivi tecnologici ed arredi esterni ed interni adibiti al mantenimento degli standard di benessere psicofisico, climatizzazione invernale ed estiva, illuminazione all'interno degli edifici stessi.

3. Sono indicati requisiti obbligatori e facoltativi, a cui dovranno assoggettarsi tutte le nuove case poiché considerato strategico ai fini del risparmio energetico ed ambientale. Per quelli in ristrutturazione è invece prevista la deroga nei casi in cui non si provveda al rifacimento, alla sostituzione o al rinnovo di alcuni componenti, apparecchiature o impianti contemplati nei requisiti obbligatori.

### Art. 78 – Classificazione degli edifici

1. Gli edifici sono classificati in base alla loro destinazione d'uso nelle seguenti categorie:

- E.1 Edifici adibiti a residenza e assimilabili;
- E.1 (1) Abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pena e caserme;
- E.1 (2) Abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria, quali case per vacanza, fine settimana e simili;
- E.1 (3) Edifici adibiti ad albergo, pensione ed attività similari;
- E.2 Edifici adibiti a uffici e assimilabili: pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite anche ad attività industriali o artigianali, purché siano da tali costruzioni scorporabili agli effetti dell'isolamento termico;
- E.3 Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili ivi compresi quelli adibiti a ricovero o cura di minori o anziani nonché le strutture protette per l'assistenza ed il recupero dei tossico-dipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici;
- E.4 Edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili;
- E.4 (1) Quali cinema e teatri, sale di riunione per congressi;
- E.4 (2) Quali mostre, musei e biblioteche, e luoghi di culto;
- E.4 (3) Quali bar, ristoranti, sale da ballo;
- E.5 Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili: quali negozi, magazzini di vendita all'ingrosso o al minuto, supermercati, esposizioni;
- E.6 Edifici adibiti ad attività sportive;
- E.6 (1) Piscine, saune e assimilabili;
- E.6 (2) Palestre e assimilabili;
- E.6 (3) Servizi di supporto alle attività sportive;
- E.7 Edifici adibiti alle attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili;
- E.8 Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili;
- E.8 (1) Piccole imprese e artigiani;
- E.8 (2) Capannoni industriali e assimilabili;
- E.8 (3) Stazioni di servizio.

2. Qualora un edificio sia costituito da parti individuabili come appartenenti a categorie diverse, le stesse devono essere considerate separatamente e cioè ciascuna nella categoria che le compete.

### 3. Classificazione degli interventi

Per facilitare la lettura per ogni articolo è riportato l'intervento edilizio di riferimento:

IO\_ interventi di manutenzione ordinaria

IS\_ interventi di manutenzione straordinaria

IE>\_ interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgano più del 25% della superficie disperdente dell'edificio o per ampliamenti superiori al 20% del volume lordo a temperatura controllata o climatizzato esistente

IN\_ interventi di nuova costruzione e demolizione/ricostruzione

## CAPO I

### Prestazioni dell'involucro

#### Art. 79 - Classe di fabbisogno energetico

1. Per tutti gli interventi edilizi per cui sono attivate procedure di permesso di costruire o denunce d'inizio attività (DIA), è fatto d'obbligo produrre opportuna documentazione volta a dimostrare il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio di progetto.

2. Per gli edifici esistenti, all'atto di interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione, constatata la classe di fabbisogno energetico dell'edificio esistente, è obbligatorio dimostrare che l'edificio di progetto appartenga almeno alla classe più elevata di fabbisogno energetico.

3. Per gli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, di ampliamento di edifici esistenti e per interventi di nuova costruzione, è obbligatorio dimostrare l'appartenenza dell'edificio di progetto almeno alla classe di fabbisogno energetico C.

4. La classe di fabbisogno energetico è individuata confrontando il valore del fabbisogno di energia primaria invernale  $EP_H$ , calcolato secondo la procedura vigente all'atto della presentazione del progetto nel rispetto dei parametri che seguono:

Classe	Edifici di classe E.1 esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme [kWh/m <sup>2</sup> anno]	Altri edifici [kWh/m <sup>3</sup> anno]
A+	$EP_H < 14$	$EP_H < 3$
A	$14 \leq EP_H < 29$	$3 \leq EP_H < 6$
B	$29 \leq EP_H < 58$	$6 \leq EP_H < 11$
C	$58 \leq EP_H < 87$	$11 \leq EP_H < 27$
D	$87 \leq EP_H < 116$	$27 \leq EP_H < 43$
E	$116 \leq EP_H < 145$	$43 \leq EP_H < 54$
F	$145 \leq EP_H < 175$	$54 \leq EP_H < 65$
G	$EP_H \geq 175$	$EP_H \geq 65$

## **Art. 80 - Certificazione e validazione del rendimento energetico negli edifici di nuova costruzione o ristrutturazione totale, ai sensi della L.r. 12/2005**

1. Per gli edifici di nuova costruzione, per le ristrutturazioni e per gli ampliamenti, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previsti dalla legge 9 gennaio 1991, n. 10 (Allegato B della DGR 5773 del 31/10/2007), costituiscono documenti necessari per ottenere l'agibilità, l'Attestato di Certificazione Energetica e la Targa Energetica, rilasciata dall'Amministrazione Comunale, sulla base di una richiesta che potrà essere effettuata dal proprietario o chi ne ha titolo.

2. Il proprietario dell'edificio o chi ne ha titolo deposita presso il Comune, unitamente alla richiesta di rilascio del titolo abilitativo, la seguente documentazione:

- relazione tecnica di cui alla legge 9 gennaio 1991 n. 10, in forma cartacea e in forma digitale e, prima dell'inizio dei lavori e comunque non oltre i 30 giorni dalla data di rilascio del titolo abilitativo, attribuisce ad un Soggetto certificatore l'incarico di compilare l'attestato di certificazione energetica.

3. Nel caso di varianti al titolo abilitativo che alterino le prestazioni energetiche dell'edificio, il proprietario o chi ne ha titolo deposita presso il Comune, in forma cartacea e in forma digitale, unitamente alla denuncia di inizio attività, la relazione tecnica di Legge 10/91 e la check-list, aggiornate secondo le varianti introdotte.

4. Il proprietario dell'edificio o chi ne ha titolo deposita presso il Comune, unitamente alla dichiarazione di ultimazione lavori, l'asseverazione del Direttore lavori circa la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue varianti, l'attestato di certificazione energetica e la ricevuta generata dal catasto energetico (comprensiva del bollettino postale o bonifico bancario dal quale risulti l'avvenuto pagamento del contributo di 10 euro dovuto all'Organismo di accreditamento);

5. Il Comune è tenuto a consegnare al proprietario dell'edificio o chi ne ha titolo una copia conforme all'originale, timbrata per accettazione, sia dell'attestato di certificazione sia della ricevuta generata dal catasto energetico.

6. La certificazione energetica è inoltre obbligatoria, con le diverse gradualità temporali di applicazione previste dalle norme, anche per edifici esistenti e singole unità immobiliari in caso di trasferimento a titolo oneroso.

7. Le informazioni necessarie per la valutazione delle prestazioni energetiche degli edifici da parte degli uffici comunali sono definite dalla d.g.r. n. 8/5018 del 26/06/2007 e successiva d.g.r. n. 8/5773 del 31/10/2007.

8. La certificazione energetica è inoltre obbligatoria per accedere agli incentivi e alle agevolazioni di qualsiasi natura (come sgravi fiscali o contributi a carico di fondi pubblici o della generalità degli utenti), finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare, dell'edificio o degli impianti.

9. L'iter del processo di certificazione nel caso di edifici esistenti prevede che:

a) Il proprietario dell'edificio o chi ne ha titolo attribuisce ad un Soggetto certificatore l'incarico di compilare l'attestato di certificazione energetica;

b) Il proprietario dell'edificio o chi ne ha titolo deposita presso il Comune l'attestato di certificazione energetica e la ricevuta generata dal catasto energetico (comprensiva del bollettino postale o bonifico bancario dal quale risulti l'avvenuto pagamento del contributo di 10 euro dovuto all'Organismo di accreditamento);

10. Il Comune è tenuto a consegnare al proprietario dell'edificio o chi ne ha titolo una copia conforme all'originale, timbrata per accettazione, sia dell'attestato di certificazione sia della ricevuta generata dal catasto energetico.

## **Art. 81 – Registro della Certificazione Energetica Comunale (C.E.C.)**

1. Per tutti gli interventi edilizi per cui sono attivate procedure di permesso di costruire o denunce d'inizio attività (DIA), è fatto d'obbligo produrre, alla chiusura dei lavori, , redatto ai sensi della

vigente legislazione in materia.

2. Gli Attestati di Certificazione Energetica degli edifici confluiscono nel Registro della Certificazione Energetica Comunale (C.E.C.), attivato per tutti gli immobili del territorio comunale. Tale Registro viene implementato con il Catasto Regionale delle certificazioni energetiche degli edifici ed aggiornato parallelamente ad esso.

### **Art. 82 – Obbligo della targa energetica**

1. E' obbligatorio ai sensi del D.lgs. 311/06 art. 6 esporre una targa che dichiari pubblicamente il rendimento energetico degli edifici, secondo procedure di responsabilità del Comune;

2. Il Comune di competenza rilascia la targa energetica solamente nei casi in cui l'attestato di certificazione energetica sia riferito all'edificio, comprensivo di tutte le unità immobiliari che lo compongono, purché dotato di impianto per la climatizzazione invernale centralizzato e destinazione d'uso unica. Il certificatore ha l'obbligo di segnalare sulla ricevuta del catasto energetico se l'edificio oggetto di certificazione necessita di targa energetica.

### **Art. 83 - Rendimenti energetici minimi ed ottimali richiesti dall'Amministrazione Comunale**

1. Dall'entrata in vigore della presente norma, è fatto obbligo, in sede di richiesta di permesso di costruire o presentazione di DIA, progettare edifici di nuova costruzione, ovvero ristrutturazione totale di edifici, le cui prestazioni energetiche minime siano inferiori od uguali ai minimi stabiliti dal D.Lgs. 311/2006, ovvero nel territorio cremonese alla "Classe C" della tabella all'articolo II.

### **Art. 84 - Validazione della certificazione del rendimento energetico degli edifici**

1. L'Amministrazione Comunale avrà facoltà di stipulare apposita convenzione con un ente di validazione.

2. In tale circostanza sarà obbligatorio ottenere la validazione della certificazione, rilasciata da tale specifico ente di validazione convenzionato con il Comune ("Agenzia di Validazione").

3. Detta validazione è un prerequisito al rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità da parte del Comune.

### **Art. 85 – Orientamento degli edifici**

1. A meno di documentati impedimenti di natura tecnica, economica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione e gli edifici oggetto di ristrutturazione con demolizione e totale ricostruzione, dovranno essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto, devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.

2. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa dovranno essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest, conformemente al loro fabbisogno di sole. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) saranno disposti lungo il lato nord e serviranno da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture massime saranno collocate a Sud, Sud-Ovest, mentre a Est saranno minori e a Nord saranno ridotte al minimo indispensabile.

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

4. In caso di riscontro della sussistenza di vincoli o impedimenti di natura tecnica, morfologica o funzionale, possono essere richieste e concesse deroghe alle suddette prescrizioni prima del rilascio del permesso di costruire. Non è ammesso ricorrere alla procedura di D.I.A. senza aver ottenuto la deroga.

## Art. 86 – La protezione dal sole

Previsti rispetto i seguenti interventi: IN;IE>

1. Fermo restando il rispetto dei requisiti minimi di illuminazione naturale diretta previsti dagli specifici articoli del Regolamento Locale d'Igiene vigente, in coerenza con quanto predisposto dalla legislazione regionale in vigore, a eccezione degli edifici appartenenti alle categorie E.6 e E.8, per limitare i fabbisogni energetici per la climatizzazione estiva o il raffrescamento e di contenere la temperatura interna degli ambienti, il progettista, con l'applicazione limitata alle parti di edificio oggetto dell'intervento, valuta e documenta l'efficacia dei sistemi schermanti, che dovrebbero essere tali da ridurre del 70% l'irradiazione solare massima sulle superfici trasparenti durante il periodo estivo e tali da consentire il completo utilizzo della massima irradiazione solare incidente durante il periodo invernale; nel caso di ristrutturazioni edilizie che coinvolgano il 25% o meno della superficie disperdente dell'edificio a cui l'impianto è asservito, nel caso di manutenzioni straordinarie, nel caso di ampliamenti volumetrici, sempre che il volume lordo a temperatura controllata o climatizzato della nuova porzione sia inferiore o uguale al 20% dell'esistente e nel caso di recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti è consentito impiegare al posto dei sistemi schermanti sistemi filtranti che assicurino le stesse prestazioni.

2. Nel caso di documentata impossibilità tecnica di raggiungere il 70% di riduzione dell'irradiazione solare massima estiva con i soli sistemi schermanti è consentita l'adozione combinata di sistemi schermanti e sistemi filtranti.

## Art. 87 – L'isolamento termico dell'involucro

Interventi coinvolti: IO; IS;IN;IE>

1. Allo scopo di migliorare le prestazioni energetiche dell'involucro dell'edificio, e quindi di ridurre le dispersioni di calore nella stagione invernale, vengono indicati i limiti massimi di trasmittanza per le singole strutture che costituiscono l'involucro. La trasmittanza termica U delle strutture opache e delle chiusure trasparenti comprensive degli infissi che delimitano gli ambienti riscaldati, deve rispettare i sotto indicati indici massimi.

Zona climatica	Strutture rivolte verso l'esterno ovvero verso ambienti a temperatura non controllata			
	Opache verticali	Opache orizzontali o inclinate		Chiusure trasparenti comprensive di infissi
		Coperture	Pavimenti	
D	0,36	0,32	0,36	2,4
E	0,34	0,30	0,33	2,2
F	0,33	0,29	0,32	2,0

*Valori limite della trasmittanza termica espressa in W/m<sup>2</sup>K (D.g.r. 26 giugno 2007 - n. 8/5018)*

2. I valori di cui alla sopra indicata tabella risultano essere vincolanti per gli interventi di: - nuova costruzione; - ampliamento volumetrico; - ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione; - ristrutturazione edilizia; - recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, mentre tali valori, per gli interventi di: - ampliamento non eccedente il 20% dell'esistente; - ristrutturazioni edilizie che non coinvolgano più del 25% della superficie disperdente dell'edificio; - risanamento conservativo; - manutenzione straordinaria (ove previsti interventi sulle parti trasparenti); risultano essere incrementati del 25% con esclusione delle chiusure trasparenti comprensive degli infissi.

3. I valori di trasmittanza sopra riportati dovranno essere comprensivi anche dei ponti termici di forma o di struttura salvo impedimenti di natura tecnica (ad esempio "cappotti" interni).

4. Per quanto riguarda i sottofinestra, questi dovranno avere le stesse caratteristiche prestazionali

delle pareti esterne. Per tutte le tipologie di intervento che prevedano il rifacimento della copertura, nel caso in cui la stessa sia a falda e a diretto contatto con l'ambiente abitato, deve essere di tipo ventilato o equivalente, e garantire i valori di trasmittanza riportati nella precedente tabella.

## **Art. 88 – L'isolamento termico dell'involucro degli edifici nuovi**

Previsti rispetto i seguenti interventi: IN;IE>

1. Fatta salva la legislazione nazionale e regionale in vigore, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, per gli ampliamenti volumetrici che interessano un volume (lordo riscaldato) maggiore al 20% del volume dell'edificio preesistente e per il recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, limitatamente alle strutture edilizie che interessano l'ampliamento o il recupero, la trasmittanza termica media  $U$  delle strutture opache (intesa come valore medio della struttura opaca considerata, quindi comprensivo anche di ponti termici di forma o di struttura, sottofinestre e altri componenti), delimitanti il volume a temperatura controllata o climatizzato verso l'esterno ovvero verso ambienti a temperatura non controllata, deve essere inferiore ai valori riportati di seguito:

- strutture opache verticali: 0,3 W/m<sup>2</sup>K

- coperture (piane e a falde): 0,27 W/m<sup>2</sup>K

- pavimenti verso locali a temperatura non controllata: 0,3 W/m<sup>2</sup>K

- strutture orizzontali sul suolo, piani sottoterra, vespai aerati e altre tipologie di basamento: 0,3 W/m<sup>2</sup>K. Nel caso di strutture orizzontali sul suolo, piani sottoterra, vespai aerati e altre tipologie di basamento, i valori di trasmittanza termica media devono essere calcolati con riferimento al sistema basamento-terreno.

2. In tutti i casi di cui al punto precedente, il valore della trasmittanza termica media  $U$  delle strutture edilizie opache di separazione tra edifici o unità immobiliari appartenenti allo stesso edificio e confinanti tra loro, mantenuti a temperatura controllata o climatizzati deve essere inferiore a 0,7 W/m<sup>2</sup>K, fatto salvo il rispetto dei requisiti acustici regolamentati dalla legislazione nazionale e regionale. Il medesimo limite deve essere rispettato per tutte le strutture edilizie opache, verticali, orizzontali e inclinate, che delimitano verso l'ambiente esterno, ovvero verso ambienti a temperatura non controllata, gli ambienti non dotati di impianto termico, sempreché questi siano adiacenti ad ambienti a temperatura controllata o climatizzati e non siano areati tramite aperture permanenti rivolte verso l'esterno.

3. Nel caso in cui la copertura sia a falda o a diretto contatto con un ambiente accessibile e riscaldato, la copertura oltre a garantire gli stessi valori di trasmittanza di cui sopra deve essere di tipo ventilato o equivalente.

4. Nel caso di nuove edificazioni, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori a 30 cm, il maggior spessore dei solai e tutti maggiori volumi e superfici necessari a ottenere una riduzione minima del 10% dell'indice di prestazione energetica previsto per legge, certificate attraverso l'Attestato di Qualificazione Energetica o una pre-certificazione energetica firmata da un tecnico abilitato e consegnata contestualmente alla DIA o al Permesso di Costruire, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 cm e fino ad un massimo di ulteriore 25 cm per gli elementi verticali e di copertura e di 15 cm per quelli orizzontali intermedi.

5. Come previsto dalla legislazione nazionale e regionale in vigore, i muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché i solai che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazioni soggette al rispetto dei limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica media, previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico, non sono considerati nei computi per la determinazione della superficie lorda di pavimento (s.l.p.), dei volumi e dei rapporti di copertura in presenza di riduzioni certificate attraverso la relazione di calcolo attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici firmata da un Tecnico abilitato, superiori al 10% rispetto ai valori limite del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale o riscaldamento, EPH previsti dalle disposizioni legislative in vigore.

6. Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei materiali innovativi impiegati nella costruzione devono essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione europea o presentare la marcatura CE. Qualora la marcatura CE non assicuri la rispondenza a requisiti energetici, o addirittura un materiale fosse sprovvisto del marchio CE, deve essere indicato lo specifico ETA (European Technical Approval) rilasciato da un organismo appartenente all'EOTA (European Organisation for Technical Approval). Nel caso in cui il materiale fosse sprovvisto anche dello specifico ETA, i requisiti energetici riportati devono essere coerenti con quelli riportati nella normativa tecnica vigente.

7. I documenti previsti nel punto 6 del presente paragrafo, devono fare parte della relazione di calcolo attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici, redatta secondo lo schema definito dalla legislazione nazionale e regionale in vigore, nelle forme (cartacea e/o digitale) previste dai Regolamenti Tecnici emessi dal Comune.

## **Art. 89 – L'isolamento termico dell'involucro degli edifici esistenti**

Previsti rispetto i seguenti interventi: IO;IS

1. In caso di intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria totale della copertura in edifici esistenti con sottotetto o mansarde accessibili con sostituzione totale del manto, devono essere rispettati i valori massimi di trasmittanza termica media imposti per le coperture degli edifici di nuova costruzione (0,30 W/m<sup>2</sup>K).

2. Se la copertura è a falda e a diretto contatto con un ambiente accessibile (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la stessa, oltre a garantire i valori di trasmittanza termica media stabiliti nel punto 1, deve essere di tipo ventilato.

3. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgano più del 25% della superficie disperdente dell'edificio a cui l'impianto è asservito, si procede, in sede progettuale, alla verifica dei requisiti di cui al paragrafo 2.1.3.3. e in particolare alla verifica che la trasmittanza termica media U delle strutture opache, sia inferiore ai valori limite di trasmittanza di cui ai punti 1 e 2 paragrafo 2.1.3., purché non esistano impedimenti dovuti a: vincoli di conservazione delle facciate; vincoli attinenti al rispetto delle distanze di confine.

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

5. Nei casi previsti nel punto 3 del presente paragrafo e in tutti i casi in cui viene proposta l'installazione di un cappotto termico o di una parete ventilata esterna, questi devono essere uniformemente applicati all'intera facciata dell'edificio esistente. È, quindi, vietata l'installazione parziale dei sistemi di isolamento a singole porzioni di edificio corrispondenti alle unità immobiliari oggetto di intervento. In questi casi sarà possibile isolare le singole porzioni dall'interno.

6. Ad eccezione degli edifici di categoria E.8 (Edifici industriali), per gli edifici di nuova costruzione e per gli edifici soggetti a demolizione e ricostruzione in ristrutturazione, ristrutturazione, ampliamenti volumetrici, recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti e manutenzione straordinaria, il progettista provvede, conformemente alla normativa tecnica esistente, alla verifica dell'assenza di condensazioni sulle superfici interne dell'involucro edilizio e che le condensazioni interstiziali nelle strutture di separazione tra gli ambienti a temperatura controllata o climatizzati e l'esterno, compresi gli ambienti non riscaldati, siano limitate alla quantità rievaporabile, conformemente alla normativa tecnica esistente. Qualora non esista un sistema di controllo dell'umidità relativa interna, per i calcoli necessari questa verrà assunta pari al 65% alla temperatura interna di 20°C.

7. Ai fini dell'applicazione del presente paragrafo sono considerate le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali. Sono invece esclusi dall'applicazione del presente paragrafo gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici.

## **Art. 90 – Fabbisogno energetico per la climatizzazione invernale e zona climatica del Comune di Casalbuttano ed Uniti.**

1. Per gli edifici di nuova costruzione, per gli edifici soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale e per gli ampliamenti di edifici esistenti, il fabbisogno di energia primaria nei mesi invernali EPH, calcolato ai sensi della vigente normativa, deve essere inferiore ai valori limite indicati dalla normativa stessa, in funzione della classe di appartenenza degli edifici ai sensi del D.Lgs. 192/05.

2. Ai fini del calcolo del fabbisogno energetico di energia primaria nei mesi invernali EPH, si prende atto che il Comune di Casalbuttano ed Uniti appartiene alla Zona climatica E, presentando un numero di gradi giorno pari a 2389.

3. Per gli edifici esistenti, al fine di valutare l'opportunità di effettuare interventi migliorativi, si suggerisce di verificare se il consumo energetico medio degli ultimi tre anni dell'unità immobiliare sia risultato inferiore a 175 kWh/m<sup>2</sup> anno, limite inferiore per l'appartenenza alla classe di fabbisogno energetico G.

4. A titolo puramente indicativo, a questo scopo si suggerisce la seguente metodologia empirica, che assume che il consumo energetico annuo per acqua calda sanitaria e per usi di cucina sia pari al 15% del totale consumo di gas, ed è basata sulla conoscenza del consumo annuale di gas ricavabile dalla bolletta (G) e della superficie interna dell'abitazione riscaldata (S):

$$SC = G \cdot 0,15$$

$$R = G - SC$$

$$E = R \cdot PC$$

$$FS = E/S$$

dove:

- G = consumi annuo di gas, ricavabile dalla bolletta (m<sup>3</sup>/anno, l/anno, kg/anno)
- SC = consumo annuo di gas per usi sanitari e per cucina (m<sup>3</sup>/anno, l/anno, kg/anno)
- R = consumo annuo di gas per riscaldamento (m<sup>3</sup>/anno, l/anno, kg/anno)
- E = fabbisogno annuo di energia per riscaldamento (kWh)
- PC = potere calorifico del combustibile utilizzato (ad esempio: PC<sub>gas metano</sub> = 9,6 kWh/m<sup>3</sup>; PC<sub>gasolio</sub> = 9,9 kWh/l; PC<sub>GPL</sub> = 12,8 kWh/kg)
- S = superficie dell'abitazione (m<sup>2</sup>)
- FS = fabbisogno energetico specifico (kWh/m<sup>2</sup>•anno)

## **Art. 91 – La prestazione dei serramenti**

Previsti rispetto i seguenti interventi: IN;IE>IS

1. Fatta salva la legislazione nazionale e regionale in vigore, per gli edifici di nuova costruzione, per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, per gli ampliamenti volumetrici e il recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, limitatamente alle strutture edilizie che interessano l'ampliamento o le ristrutturazioni edilizie o gli interventi di manutenzione straordinaria, limitatamente alle strutture edilizie oggetto di intervento, a eccezione delle parti comuni degli edifici residenziali non climatizzate, le chiusure trasparenti comprensive di infissi, delimitanti il volume a temperatura controllata o climatizzato verso l'esterno, ovvero verso ambienti a temperatura non controllata, devono avere un valore della trasmittanza termica media U, riferita all'intero sistema (telaio e vetro, comprensivo dei ponti termici), inferiore a 1,6 W/m<sup>2</sup>K.

2. In tutti i casi di cui al punto precedente, per tutte le chiusure trasparenti comprensive di infissi che delimitano verso l'ambiente esterno o verso ambienti a temperatura non controllata, gli ambienti non dotati di impianto termico, il valore della trasmittanza termica media (U) deve essere inferiore a 2,8 W/m<sup>2</sup>K, sempre che questi siano adiacenti ad ambienti a temperatura controllata o climatizzati e non siano areati tramite aperture permanenti rivolte verso l'esterno. Il medesimo limite deve essere rispettato per tutte le chiusure trasparenti comprensive di infissi di separazione tra edifici o unità immobiliari appartenenti allo stesso edificio e confinanti tra loro, mantenuti a temperatura controllata o climatizzati.

3. Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di manutenzione delle facciate

comprensiva anche o solo della sostituzione dei serramenti, devono essere impiegati serramenti aventi i requisiti di trasmittanza termica media indicati ai punti 1 e 2 del presente paragrafo.

4. Per quanto riguarda i cassonetti, questi devono soddisfare i requisiti acustici ed essere a tenuta e la trasmittanza termica media degli elementi stessi non potrà essere superiore rispetto a quella dei serramenti.

5. Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei serramenti impiegati nella costruzione devono essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione europea o presentare la marcatura CE o certificazione analoga che ne garantisca la qualità energetica. Un'eventuale mancanza della marcatura potrà essere, temporaneamente, sostituita da un'asseverazione, ossia un documento che assevera le prestazioni energetiche del componente finestrato nel rispetto della normativa tecnica vigente.

6. I documenti previsti nel punto 5 del presente paragrafo, devono fare parte della relazione di calcolo attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici, redatta secondo lo schema definito dalla legislazione nazionale e regionale in vigore, nelle forme (cartacea e/o digitale) previste dai Regolamenti Tecnici emessi dal Comune.

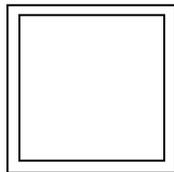
## **Art. 92 - Correzione dei ponti termici**

1. Per tutti gli interventi per cui sono previste le procedure di rilascio del permesso di costruire o di D.I.A., è obbligatorio fornire adeguata documentazione di progetto che illustri le modalità con cui sono corretti o eliminati i ponti termici degli edifici, in particolare per quanto riguarda balconi, ballatoi, pilastri, travi e serramenti. Tale documentazione è composta da elaborati grafici su scala idonea.

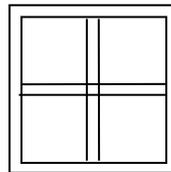
2. In particolare, al fine di garantire l'effettivo rispetto dei valori di trasmittanza del sistema parete-serramento, tale documentazione dovrà specificare le modalità di attacco del serramento alla componente muraria cui attenersi in fase di cantiere.

3. Poiché il telaio dei serramenti costituisce un elemento critico per la dispersione termica, è consigliato di ridurre al minimo la percentuale di telaio dei serramenti, preferendo telai della forma (a) a telai della forma (b).

a)



b)



4. Al fine di limitare il fenomeno dei ponti termici dovuti alla presenza di balconi, si suggerisce di progettare balconi autoreggenti, strutturalmente separati dall'edificio e collegati ad esso mediante tasselli.

5. Per quanto riguarda i cassonetti di alloggiamento degli avvolgibili, questi dovranno essere isolati acusticamente ed essere a tenuta e la trasmittanza non potrà essere superiore a quella dei serramenti.

## **Art. 93 – Soleggiamento finestrature**

1. Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento, nelle nuove costruzioni di abitazioni e negli interventi di ristrutturazione con demolizione e totale ricostruzione, fatta salva la presenza di vincoli o impedimenti di natura tecnica o legislativa, è vietata la realizzazione di unità abitative nelle quali tutti gli spazi di abitazione abbiano affacci solo verso Nord (si intende per affaccio verso Nord quello in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°).

2. In assenza di ombreggiamento determinato da balconi, tettoie e simili, si suggerisce che le

superfici vetrate dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine e simili) siano orientate verso Sud con una tolleranza di  $\pm 22,5^\circ$ . Al fine di garantire tale configurazione, si consiglia di collocare gli spazi coperti a balcone a fianco delle superfici vetrate e non davanti ad esse.

3. Le interdistanze tra edifici contigui devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate: questo requisito si può ritenere soddisfatto se la superficie dei vetri dei serramenti (serre comprese) esposti al sole il 21 dicembre è pari almeno al 70% di quella fuori terra dell'edificio.

## **Art. 93 – Controllo del soleggiamento**

1. In tutte le nuove edificazioni e le ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione totale, nonché in tutti gli interventi di ristrutturazione, manutenzione ordinaria e straordinaria che includano la sostituzione dei serramenti, dovranno essere previsti sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente (sistemi frangisole, tende esterne, grigliati, tende alla veneziana, persiane orientabili, etc.). Tali sistemi devono essere applicati all'esterno del serramento e devono consentire la riduzione della radiazione in estate ma non in inverno.

2. Il controllo del soleggiamento, in alternativa, può essere ottenuto attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestrate e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata o dalla presenza di logge, qualora si dimostri che per la loro dimensione e inclinazione costituiscono efficace protezione dalla radiazione del sole. Le schermature potranno eventualmente essere costituite da vegetazione integrata da sistemi artificiali.

## **Art. 94 – Serre e sistemi solari passivi**

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

2. Le serre possono essere applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio, sia esistente che di nuova costruzione, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:

- a) siano progettate in modo da integrarsi, valorizzandolo, nell'organismo edilizio nuovo o esistente;
- b) dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici condotti secondo la vigente normativa UNI, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
- c) siano integrate nelle facciate esposte nell'angolo compreso tra sud/est e sud/ovest;
- d) siano realizzate con serramenti di buona resistenza all'invecchiamento e al degrado estetico e funzionale, con gli elementi trasparenti realizzati in vetro temperato di spessore minimo 5 mm;
- e) non siano riscaldate e siano separate dall'ambiente retrostante da una parete priva di serramenti apribili che impedisca, di fatto, la loro trasformazione in un unico vano con il suddetto ambiente;
- f) abbiano una profondità non superiore a 1,00 metro e siano dotate di un accesso, per i soli fini di manutenzione, dall'esterno o da uno spazio comune (ad esempio condominiale);
- g) i locali retrostanti abbiano comunque un'apertura verso l'esterno, allo scopo di garantire una corretta ventilazione;
- h) il fattore medio di luce diurna, nell'ambiente retrostante alla serra applicata, quando si tratti di destinazione residenziale, e specificamente di spazi di fruizione per attività principale (vedi art. 88 del presente Regolamento Edilizio), risulti comunque conforme alla vigente normativa
- i) sia dotata di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
- j) la struttura di chiusura sia completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto;
- k) il progetto architettonico, redatto da un professionista e corredato di tutti i calcoli e le indicazioni atte a comprovare il rispetto delle suddette condizioni, sia stato approvato dalla Commissione per il paesaggio

## **CAPO II**

### **Efficienza energetica degli impianti**

#### **Art. 96 – Sistemi di produzione di calore**

1. Negli edifici di nuova costruzione, negli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale e negli edifici esistenti nell'ambito di interventi di completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o del solo generatore di calore, è vietata l'installazione di impianti alimentati a nafta, cherosene, olio combustibile, gasolio.
2. Si suggerisce l'installazione di impianti alimentati a biomassa o di impianti solari termici.

#### **Art. 97 – I sistemi a bassa temperatura**

1. Per il riscaldamento invernale è suggerito l'utilizzo di sistemi a bassa temperatura (pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nelle solette dei locali da climatizzare).
2. I sistemi radianti possono anche essere utilizzati come terminali di impianti di climatizzazione purché siano previsti dei dispositivi per il controllo dell'umidità relativa.
3. Per l'installazione di sistemi radianti a pavimento o a soffitto in edifici nuovi e in quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, è consentito l'aumento dell'altezza massima consentita dalle N.T.A., per i soli spessori dovuti all'impianto radiante, per non compromettere le altezze minime dei locali fissate dalle medesime.
4. Ai fini del computo dell'altezza massima dell'edificio, assentita dalle N.T.A., non si computano i maggiori spessori dovuti all'ingombro dell'impianto radiante, come previsto dal punto 3.

#### **Art. 98 – Sistemi di produzione di calore ad alto rendimento**

Previsti rispetto i seguenti interventi: IN;IS\*

1. Fatte salve le disposizioni di cui alla DGR 8/5773, negli edifici di nuova costruzione e in quelli nei quali è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o del solo generatore di calore, è fatto obbligo l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento. Per impianti alimentati a gas metano, è obbligatoria l'installazione di caldaie a condensazione.
2. L'articolo non si applica qualora sussistano condizioni economiche favorevoli per l'installazione, in alternativa ai generatori termici tradizionali, di pompe di calore, anche abbinate a sistemi geotermici, o generatori di calore alimentati a biomassa o idrogeno.
3. In tal caso, sono fatte salve le norme in materia di tutela dell'ambiente.
4. I nuovi impianti termici, quelli ristrutturati e quelli per i quali è sostituito il generatore di calore devono rispettare i seguenti valori minimi di efficienza globale media stagionale:
  - Per i generatori con fluido termovettore liquido  $75 + 3\text{LogPn}$ , dove  $\text{LogPn}$  è il logaritmo in base 10 della potenza utile nominale del generatore;
  - - Per i generatori con fluido termovettore aria  $65 + 3\text{LogPn}$ , dove  $\text{LogPn}$  è il logaritmo in base 10 della potenza utile nominale del generatore.
5. In ogni caso i generatori di calore devono avere un rendimento termico utile nominale maggiore o uguale al limite di  $90 + 2\text{LogPn}$  in corrispondenza di un carico pari al 100% della potenza termica utile nominale e dove  $\text{LogPn}$  è il logaritmo in base 10 della potenza utile nominale del generatore espressa in kW. Per valori di  $\text{Pn}$  superiori a 400 kW si applica il limite massimo corrispondente a 400 kW.

## Art. 99 – Impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria

1. Negli edifici di nuova costruzione, negli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale e, per gli edifici esistenti, in caso di rifacimento dell'impianto di riscaldamento o di interventi di ampliamento di ogni tipo su edifici con destinazione d'uso non residenziale, è obbligatorio soddisfare almeno il 60% del fabbisogno annuo di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici.

2. Negli edifici residenziali i fabbisogni energetici per la produzione di acqua calda devono essere dimensionati secondo la seguente tabella, in funzione della superficie utile dell'alloggio:

Superficie utile [m <sup>2</sup> ]	Fabbisogno specifico [Wh/m <sup>2</sup> giorno]
$A < 50 \text{ m}^2$	87
$50 \leq A < 120 \text{ m}^2$	72
$120 \leq A < 200 \text{ m}^2$	58
$A \geq 200 \text{ m}^2$	43

3. Negli altri casi, si assumono i seguenti valori in funzione del numero delle persone mediamente presenti:

Superficie utile [m <sup>2</sup> ]	Fabbisogno specifico [Wh/persona giorno]
Alberghi e pensioni con servizi per ogni camera con bagno	3.500
Alberghi e pensioni con servizi per ogni camera con doccia	1.745
Alberghi e pensioni con servizi comuni	1.455
Collegi, luoghi di ricovero, case di pena, caserme e conventi	1.455
Ospedali, cliniche case di cura e assimilabili con servizi comuni	1.455
Ospedali, cliniche case di cura e assimilabili con servizi in ogni stanza	3.500
Edifici per uffici e assimilabili, per attività commerciali e industriali	580
Edifici adibiti ad attività sportive con docce	1.165

4. I pannelli solari devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli.

5. In tutte le altre zone si adottano le seguenti indicazioni per l'installazione:

- gli impianti devono essere adagiati in adiacenza alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio integrati in essa (modo strutturale). I serbatoi di accumulo devono essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici;
- nel caso di coperture piane i pannelli ed i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.

6. Le prescrizioni del presente articolo s'intendono rispettate se

- la quota parte di energia geotermica che deve essere fornita dal solare termico viene fornita con risorse geotermiche o con pompe di calore a bassa entalpia (con esclusione di quelle aria-aria), in coerenza con l'art. 10 della L.R. 24/06, o dalle biomasse; nel caso dell'utilizzo di biomassa devono essere rispettati i provvedimenti individuati dalla L.R. 24/06 e dai Piani d'Azione per il contenimento e la prevenzione degli episodi acuti di inquinamento atmosferico adottati ai sensi del D. Lgs. 351/1999;
- l'acqua calda sanitaria deriva da una rete di teleriscaldamento che sfrutta il calore di un impianto di cogenerazione o i reflui energetici di un impianto produttivo non altrimenti utilizzabili.

7. Se l'ubicazione dell'edificio rende tecnicamente impossibile l'installazione di impianti solari termici, le prescrizioni contenute nel presente articolo possono essere derogate. L'eventuale deroga dovrà essere adeguatamente documentata e richiesta nel permesso di costruire. In questo caso non è ammessa la procedura di D.I.A.

## Art. 100 – 2.4.1 Gli impianti solari termici e altre fonti rinnovabili termiche (integrazione all'art. 99)

Previsti rispetto i seguenti interventi: IN

1. Per gli edifici di nuova costruzione, per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione e per gli ampliamenti che prevedono la realizzazione di nuove unità immobiliari è obbligatorio, soddisfare attraverso l'impiego di impianti solari termici o altre fonti rinnovabili termiche (quali risorse geotermiche, pompe di calore a bassa entalpia, biomasse nel rispetto delle disposizioni nazionali e regionali in vigore), almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria e le seguenti percentuali della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento:

→ il 20% quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 31 maggio 2012 al 31 dicembre 2013;

→ il 35% quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2016;

→ il 50% quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è rilasciato dal 1° gennaio 2017.

2. Per verificare la copertura del fabbisogno è necessario fare riferimento alla legislazione nazionale e regionale in vigore.

3. I collettori solari previsti dal punto 1 del presente paragrafo, devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a Sud, Sud-est, Sud-ovest, Est e Ovest, fatti salvi impedimenti di natura morfologica, urbanistica, fondiaria e di tutela paesaggistica. La relazione tecnica di dimensionamento dell'impianto solare e gli elaborati grafici (piante, prospetti, ecc.) che dimostrano le scelte progettuali riguardo l'installazione dei collettori stessi sono parte integrante della documentazione di progetto.

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

5. Gli obblighi di cui al punto 1 non possono essere assolti tramite impianti da fonti rinnovabili che producano esclusivamente energia elettrica la quale alimenti, a sua volta, dispositivi o impianti per la produzione di acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento.

6. Il contributo di impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili, si intende rispettata, qualora l'acqua calda sanitaria derivi da una rete di teleriscaldamento che sfrutti il calore di un impianto di cogenerazione, trigenerazione oppure i reflui energetici di un processo produttivo non altrimenti utilizzabili.

1. Le disposizioni contenute nei commi 1 e 3 dovranno essere rispettate salvo impedimenti e vincoli imposti dalla Commissione per il Paesaggio. In tal caso vedi dlgs 28/2011 è fatto obbligo di ottenere un indice di prestazione energetica complessiva dell'edificio (I) che risulti inferiore rispetto al pertinente indice di prestazione energetica complessiva reso obbligatorio ai sensi del decreto legislativo n. 192 del 2005 e successivi provvedimenti attuativi(I192) nel rispetto della formula indicata nel :

$$I \leq I_{192} \cdot \left[ \frac{1}{2} + \frac{\frac{\%_{\text{effettiva}}}{P_{\text{effettiva}}} + \frac{\%_{\text{obbligo}}}{P_{\text{obbligo}}}}{4} \right]$$

dove:

- % obbligo è il valore della percentuale della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento che deve essere coperta, ai sensi del presente punto, tramite fonti rinnovabili;

- % effettiva è il valore della percentuale effettivamente raggiunta dall'intervento;
- Pobbigo è il valore della potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili che devono essere obbligatoriamente installati ai sensi del comma 3; Peffettiva è il valore della potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili effettivamente installata sull'edificio.

Gli edifici ad uso abitativo dovranno in ogni caso essere dotati di impianto di riscaldamento di tipo centralizzato con corpi scaldanti, in conformità a quanto disposto dall'articolo 3.4.45 del Regolamento Locale d'Igiene. Inoltre gli impianti per la produzione del calore alimentati a biomasse dovranno rispondere ai requisiti previsti dagli articoli 3.4.32 e 3.4.43 del Regolamento Locale d'Igiene (convogliamento dei prodotti della combustione in canna fumaria sfociante oltre il tetto e posizionamento/altezza del camino).

### **Art. 101 – Temperatura dell'acqua calda sanitaria**

1. La temperatura massima dell'acqua calda sanitaria è fissata in 55 gradi.

### **Art. 102 – Impianti di diffusione del calore**

1. Per gli edifici di nuova costruzione e per gli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, è obbligatorio l'utilizzo di sistemi radianti a bassa temperatura (pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nelle solette dei locali da climatizzare).
2. L'installazione di tali impianti non deve compromettere l'altezza minima dei locali, fissata in 2,70 metri.

### **Art. 103 – Valori massimi della temperatura ambiente**

1. Durante il periodo invernale, determinato convenzionalmente dall'articolo 9 del D.P.R. 412/1993 per il Comune di Casalbuttano ed Uniti (zona E) in 14 ore giornaliere dal 15 ottobre al 15 aprile la media aritmetica delle temperature dell'aria dei singoli ambienti degli edifici, definite e misurate come indicato al comma 1 lettera w dell'articolo 1 del D.P.R. 412/1993, non deve superare i seguenti valori:

- a) 18 °C + 2 °C di tolleranza per gli edifici rientrati nella categoria E.8;
- b) 20°C + 2 °C di tolleranza per gli edifici rientrati nelle categorie diverse da E.8.

2. Il raggiungimento e il mantenimento delle temperatura dell'aria negli ambienti entro i limiti fissati al primo comma per tutte le tipologie edilizie, deve essere ottenuto con accorgimenti che non comportino spreco di energia e che valorizzino le fonti energetiche rinnovabili.

3. Durante il periodo estivo, il valore massimo della temperatura interna dell'ambiente più sfavorito, calcolata in assenza di impianti di climatizzazione non dovrà superare i valori stabiliti dalla Normativa Nazionale e dalle prescrizioni locali derivanti dal Piano energetico comunale e suoi successivi aggiornamenti.

4. Il raggiungimento e il mantenimento delle temperatura dell'aria negli ambienti, entro i limiti fissati dal comma precedente per tutte le tipologie edilizie, deve essere ottenuto con accorgimenti che non comportino spreco di energia e che valorizzino le fonti energetiche rinnovabili ed assimilate.

### **Art. 104 – Gli impianti centralizzati di produzione calore**

Previsti rispetto i seguenti interventi: IN;|E>

1. Negli edifici di nuova costruzione e per quelli oggetti di demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, organizzati in condomini, si obbliga di impiegare impianti di riscaldamento centralizzati.
2. L'impiego di impianti centralizzati deve prevedere obbligatoriamente un sistema di regolazione

autonoma indipendente dell'impianto oltre a un sistema di contabilizzazione individuale dei consumi.

### **Art. 105 - Adozione di regolazioni termostatiche sugli elementi di diffusione del calore**

1. Allo scopo di ridurre i consumi energetici è reso obbligatorio installare opportuni sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, etc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabiliti, anche in presenza di apporti gratuiti (persone, irraggiamento solare, apparecchiature che generano energia termica in quantità interessante, etc.).

2. La norma deve essere rispettata in tutti gli edifici dotati di impianti di riscaldamento (edifici esistenti o oggetto di nuova costruzione, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale o ampliamento) entro il 31 dicembre 2009. .

1. Il dispositivo installato sull'elemento di erogazione del calore dovrà risultare sensibile a variazioni di temperature di  $\pm 1$  °C e presentare tempi di risposta  $T_r \leq 1$  min.

### **Art. 106 –La termoregolazione e contabilizzazione autonoma del calore**

Previsti rispetto i seguenti interventi: IN;IS;tutti

1. Negli edifici di tutte le classi da E1 a E8 dotati di impianti di riscaldamento, in caso di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, è resa obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione climatica per singolo ambiente o singole unità immobiliari (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sugli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi.

2. Per gli edifici esistenti dotati di impianti termici a servizio di più unità immobiliari si prevede l'obbligo di adozione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore con la seguente calendarizzazione:

<b>Tipologia Impianto</b>	<b>Data entro cui adottare le misure necessarie per termoregolazione e contabilizzazione</b>
Superiore 350 kW E installazione ante 1/8/97	1/8/2012
Maggiore o uguale a 116,4 kW E installazione ante 1/8/98	1/8/2013
I restanti impianti	1/8/2014

Le prime due scadenze sono prorogate al 1/8/2014 nel caso di:

- \_ impianti termici per i quali il cambio di combustibile sia avvenuto dopo l'1/8/1997;
- \_ impianti termici che sono stati collegati a reti di teleriscaldamento dopo l'1.8.1997;
- \_ impianti per i quali viene approvato un progetto di ristrutturazione complessiva che consenta un miglioramento dell'efficienza energetica non inferiore al 40% rispetto al rendimento dell'impianto originario.

### **Art. 107 - Climatizzazione estiva**

1. Gli edifici di nuova costruzione e quelli oggetto di ristrutturazione con demolizione e totale ricostruzione nonché gli ampliamenti, devono essere realizzati con tutti gli accorgimenti per evitare e contenere l'uso della climatizzazione estiva, quali schermature fisse e/o regolabili.

2. Devono inoltre adottare tecniche costruttive idonee a contenere il grado di umidità relativa dell'aria ambiente al di sotto del 70%.A tal fine si richiamano le norme introdotte agli art. 86 e 87

(ventilazione naturale e ventilazione forzata).

3. Eventuali installazioni di impianti di climatizzazioni, o sostituzioni di impianti esistenti, sono consentite purché:

- siano privilegiate soluzioni d'impianto centralizzate, in particolare per i nuovi edifici e per quelli oggetto di ristrutturazione con demolizione e totale ricostruzione;
- la potenza d'impianto sia opportunamente dimensionata da un tecnico abilitato;
- non rechino disturbo dal punto di vista acustico, termico;
- i componenti esterni dell'impianto non siano visibili dal fronte stradale o affacciati su suolo pubblico o siano opportunamente integrati con l'edificio a livello architettonico, attraverso appositi cavedi per l'impianto centralizzato e nicchie per l'alloggiamento dei componenti esterni e secondo le indicazioni dell'art. 30 del presente regolamento.

4. In ogni caso sono da privilegiare:

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

## **Art. 108 – Le fonti rinnovabili per la produzione di energia elettrica**

Previsti rispetto i seguenti interventi: IN

1. Per gli edifici di nuova costruzione, per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione e per gli ampliamenti che prevedono la realizzazione di nuove unità immobiliari è obbligatorio prevedere l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica non inferiore alle quantità minime previste dalla normativa regionale e nazionale (per specifiche destinazioni d'uso), compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento, fermo restando che i nuovi edifici dovranno soggiacere alle sopravvenute disposizioni di rango legislativo e regolamentare superiore qualora emanate.

2. Per gli edifici di nuova costruzione, per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione e per gli ampliamenti che prevedono la realizzazione di nuove unità immobiliari, la potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili che devono essere obbligatoriamente installati sopra o all'interno dell'edificio o nelle relative pertinenze, misurata in kW, è calcolata secondo la seguente formula:

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

dove S è la superficie in pianta dell'edificio al livello del terreno, misurata in m<sup>2</sup>, e K è un coefficiente (m<sup>2</sup>/kWp) che assume i seguenti valori:

- K = 80, quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 31 maggio 2012 al 31 dicembre 2013;
- K = 65, quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2016;
- K = 50, quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2017.

4. Il progettista si deve confrontare per definire le proprie scelte progettuali con le "Linee guida regionali per l'autorizzazione degli impianti per la produzione di energia elettrica da fonti energetiche rinnovabili mediante recepimento della normativa nazionale in materia" D.g.r. 18 aprile 2012 n IX/3298

5. Se l'ubicazione dell'edificio rende tecnicamente impossibile l'installazione delle fonti energetiche rinnovabili, se esistono condizioni tali da impedire lo sfruttamento ottimale dell'energia (ad esempio ombre portate da edifici, infrastrutture, vegetazione, ecc.), le prescrizioni contenute ai punti 1, 2 e 3 del presente paragrafo possono essere omesse. L'eventuale omissione dovrà essere dettagliatamente documentata da una relazione tecnica consegnata in sede di domanda di PC o SCIA. In tal caso vedi dlgs 28/2011 è fatto obbligo di ottenere un indice di prestazione energetica complessiva dell'edificio (I) che risulti inferiore rispetto al pertinente indice di prestazione energetica complessiva reso obbligatorio ai sensi del decreto legislativo n. 192 del 2005 e successivi

provvedimenti attuativi(1192) nel rispetto della formula indicata nel :

$$I \leq I_{192} \cdot \left[ \frac{1}{2} + \frac{\frac{\%_{\text{effettiva}}}{4} + \frac{P_{\text{effettiva}}}{4}}{\frac{\%_{\text{obbligo}}}{4} + \frac{P_{\text{obbligo}}}{4}} \right]$$

dove:

% obbligo è il valore della percentuale della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento che deve essere coperta, ai sensi del precedente punto 2.3.1, tramite fonti rinnovabili;

% effettiva è il valore della percentuale effettivamente raggiunta dall'intervento;

Pobbligo è il valore della potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili che devono essere obbligatoriamente installati ai sensi del comma 3; Peffettiva è il valore della potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili effettivamente installata sull'edificio.

#### 2.4.3 L'integrazione degli impianti solari termici e fotovoltaici negli edifici

1. È fatto obbligo semi-integrare (quando cioè l'impianto viene giustapposto alle strutture edilizie) o integrare (quando cioè l'impianto si sostituisce al componente edilizio) gli impianti a fonte rinnovabili agli elementi costruttivi degli edifici.

2. Ove ciò risultasse non tecnicamente possibile oppure non rispettasse le regole imposte dalla tutela per il paesaggio, quando cogente, la realizzazione è subordinata al parere vincolante della Commissione del Paesaggio.

### Art. 109 – Illuminazione stradale

1. Su tutto il territorio comunale è reso obbligatorio per l'illuminazione stradale l'uso di sistemi illuminanti ad alta efficienza energetica (lampade a fluorescenza di classe A ai sensi della Direttiva 98/11/CE o migliori), salvo impedimenti tecnici o vincoli architettonici o artistici ed ambientali documentati.

2. Qualora sussistano condizioni economiche favorevoli, è consigliato l'utilizzo di impianti fotovoltaici per l'alimentazione della rete d'illuminazione stradale.

### Art. 110 – Illuminazione di insegne pubblicitarie

1. Ai fini dell'illuminazione di insegne pubblicitarie è obbligatorio l'uso di lampade a fluorescenza ad elevata efficienza energetica (di classe A ai sensi della Direttiva 98/11/CE o migliore).

### Art. 111 – 2.6.2 L'efficienza degli impianti elettrici

1. Le condizioni ambientali negli spazi per attività principale, per attività secondaria (spazi per attività comuni e simili) e nelle pertinenze degli edifici devono assicurare un adeguato livello di benessere visivo, in funzione delle attività previste. Per i valori di illuminamento da prevedere in funzione delle diverse attività è necessario fare riferimento alla normativa vigente. L'illuminazione artificiale negli spazi di accesso, di circolazione e di collegamento deve assicurare condizioni di benessere visivo e garantire la sicurezza di circolazione degli utenti.

2. Illuminazione interna agli edifici

Negli edifici a destinazione industriale e/o artigianale (classe E8), in quelli delle classi E1 (3) e da E2 a E7 e nelle parti comuni interne degli edifici di nuova costruzione, per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione a destinazione residenziale (classe E1 (1 e 2)) è obbligatoria l'installazione di dispositivi che permettano di ottimizzare i consumi di energia dovuti all'illuminazione mantenendo o migliorando il livello di benessere visivo fornito rispetto ai riferimenti di legge; garantendo l'integrazione del sistema di illuminazione con l'involucro edilizio in modo tale da massimizzare l'efficienza energetica e sfruttare al massimo gli apporti di illuminazione naturale.

A tal fine, per gli edifici nuovi e per gli edifici esistenti in occasione di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, o di restauro e risanamento conservativo, di ampliamento o di ristrutturazione edilizia che comportino la realizzazione od il rifacimento del sistema di illuminazione o di sue parti a servizio di una o più unità immobiliare, sono da soddisfare le seguenti prescrizioni:

- per le parti comuni interne utilizzate in modo non continuativo (vani scala, passaggi alle autorimesse e alle cantine, ...) di edifici a destinazione residenziale (classe E1):
  - installazione di interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza;
  - parzializzazione degli impianti con interruttori locali ove funzionale;
  - utilizzo di sorgenti luminose di classe A (secondo quanto stabilito dalla direttiva UE 98/11/CE) o migliore
- per gli edifici delle classi E1 (3) e da E2 a E7:
  - installazione di interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti interni utilizzati in modo non continuativo; si consiglia l'installazione anche negli altri ambienti di sensori di presenza per lo spegnimento dell'illuminazione in caso di assenza prolungata del personale o degli utenti;
  - l'impianto di illuminazione deve essere progettato in modo che sia funzionale all'integrazione con l'illuminazione naturale (in particolare nei locali di superficie superiore a 30m<sup>2</sup> parzializzando i circuiti per consentire il controllo indipendente dei corpi illuminanti vicini alle superfici trasparenti esterne) e al controllo locale dell'illuminazione (in particolare per locali destinati a ufficio di superficie superiore a 30m<sup>2</sup> si consiglia la presenza di interruttori locali per il controllo di singoli apparecchi a soffitto);
  - installazione di sensori di illuminazione naturale per gli ambienti utilizzati in modo continuativo, in particolare sensori che azionino automaticamente le parti degli impianti parzializzati di cui al punto precedente;
  - si consiglia: l'utilizzo di apparecchi illuminanti con rendimento (inteso come il rapporto tra il flusso luminoso emesso dall'apparecchio e il flusso luminoso emesso dalle sorgenti luminose) superiore al 60%, alimentatori di classe A, lampade fluorescenti trifosforo di classe A o più efficienti; l'utilizzo di lampade ad incandescenza od alogene deve limitarsi a situazioni particolari;
  - in particolare per edifici quali scuole, uffici, supermercati, ecc., si raccomanda l'utilizzo di sistemi che sfruttino al meglio l'illuminazione naturale, quali schermi riflettenti che indirizzano la radiazione solare verso il soffitto o verso componenti e sistemi che diffondano la radiazione solare all'interno degli ambienti, contenendo fenomeni di abbagliamento.
- per edifici a uso industriale o artigianale (classe E8)
  - installazione di interruttori azionati da sensori di presenza per l'illuminazione di magazzini e aree interne utilizzate in modo non continuativo;
  - l'impianto di illuminazione deve essere progettato in modo da razionalizzare i consumi rispetto alle esigenze, progettando e posizionando i corpi illuminanti il più possibile in prossimità dei punti di utilizzo, compatibilmente con le esigenze produttive.

### 3. Illuminazione esterna agli edifici

In tutti i nuovi edifici e per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione a destinazione industriale e/o artigianale (classe E8), in quelli delle classi E1(3) e da E2 a E7 e nelle parti comuni esterne degli edifici a destinazione residenziale (classe E1) per l'illuminazione esterna e l'illuminazione pubblicitaria:

- è obbligatoria l'installazione di interruttori crepuscolari;
- è obbligatorio utilizzare lampade di classe A o migliore;
- i corpi illuminanti devono rispettare la normativa vigente sull'inquinamento luminoso.

Tali prescrizioni si applicano anche agli edifici esistenti di cui alle categorie precedenti in occasione di interventi di modifica, rifacimento, manutenzione ordinaria o straordinaria dell'impianto di illuminazione esterna o di illuminazione pubblicitaria o di sue parti.

#### 4. Fabbisogno energetico parti comuni

Nelle parti comuni interne ed esterne degli edifici di nuova costruzione, per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione a destinazione residenziale (classe E1) e terziario pubblico e privato (Classe E2) è obbligatoria la copertura di almeno il 50% del fabbisogno energetico per usi elettrici con energia prodotta da fonti energetiche rinnovabili o, in alternativa, è possibile coprire il suddetto fabbisogno con l'acquisto di energia verde certificata.

### **Art. 112- Inquinamento luminoso**

1. È obbligatorio nelle aree comuni esterne (private, condominiali o pubbliche) di edifici nuovi e di quelli sottoposti a riqualificazione, che i corpi illuminanti siano previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici.

### **Art. 113 - Inquinamento elettromagnetico interno (50 HZ)**

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

## **CAPO III**

### **Consumi idrici**

#### **Art. 114 - Contenimento dei consumi idrici: contabilizzazione dei consumi di acqua potabile**

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

#### **Art. 115 - Contenimento dei consumi idrici: installazione di dispositivi per la regolamentazione del flusso delle cassette di scarico**

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si obbliga l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti in base alle esigenze specifiche.
2. Il provvedimento riguarda i servizi igienici negli appartamenti e in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione.
3. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica, limitatamente alle suddette categorie, nel caso di rifacimento dei servizi igienici.
4. Il requisito si intende raggiunto quando siano installate cassette di scarico dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa:
  - la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata;
  - la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 6 e 9 litri e il secondo compreso tra 3 e 5 litri.

#### **Art. 116 - Contenimento dei consumi idrici: installazione di dispositivi per la riduzione del consumo di acqua potabile**

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si prescrive l'adozione di sistemi che consentano di miscelare aria al flusso in uscita, riducendo di circa il 50% la quantità di acqua uscente, in un dato lasso di tempo.
2. Il requisito si intende raggiunto quando sia installato un "aeratore a basso flusso", un dispositivo che miscela l'aria al flusso dell'acqua, consentendo un risparmio di circa il 50%, garantendo il mantenimento della stessa pressione di uscita, malgrado la minore portata.
3. Il provvedimento riguarda tutti i servizi igienici (rubinetti, docce, ecc.) negli edifici di nuova costruzione.
4. E' fatto obbligo di utilizzare per tutti i rubinetti delle unità immobiliari, miscelatori con economizzatore del flusso incorporato e/o unità di controllo di energia, che riducano il flusso da 15-20 litri/min a 7-10 litri/min.
5. La conformità al requisito va dimostrata con relazione tecnica a firma asseverata di tecnico abilitato facente specifico riferimento ai dispositivi effettivamente adottati.
6. È inoltre consigliata l'installazione di miscelatori per rubinetti caratterizzati da azioni frenanti

sull'apertura della leva di comando, volte al contenimento del flusso idrico erogato e dell'energia utilizzata per il riscaldamento del flusso stesso.

7. Per gli edifici esistenti, è prescritta l'adozione dei suindicati provvedimenti entro il 31/12/2009.

### **Art. 117 - Contenimento dei consumi idrici: utilizzo delle acque meteoriche**

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si obbliga, fatte salve necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per

- l'irrigazione del verde pertinenziale,
- la pulizia dei cortili e passaggi,
- il lavaggio auto,
- il riempimento di piscine,
- l'alimentazione di lavatrici (a ciò predisposte),
- gli usi tecnologici relativi (per esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva).

2. Le acque meteoriche raccolte e in eccesso rispetto a tali usi possono essere convogliate in apposite aree esterne, destinate alla creazione di biotopi e zone umide.

3. Per gli impianti produttivi/artigianali, laddove fattibile e conveniente, il riutilizzo delle acque meteoriche è consigliato anche nell'ambito dei processi produttivi stessi.

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

5. Tutti gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 100 m<sup>2</sup>, devono dotarsi di una cisterna interrata per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni non inferiori a 1 m<sup>3</sup> per ogni 50 m<sup>2</sup> di superficie coperta complessiva degli stessi.

6. La cisterna sarà dotata di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.

7. L'impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

### **Art. 118 - Contenimento dei consumi idrici: alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie**

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

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

3. Il requisito si intende raggiunto quando sia installato un sistema che consenta l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce, opportunamente trattate per impedire l'intasamento di cassette e tubature e la diffusione di odori e agenti patogeni.

4. L'eventuale surplus di acqua necessaria per alimentare le cassette di scarico, dovrà essere prelevata dalla rete di acqua potabile attraverso dispositivi che ne impediscano la contaminazione.

5. Le tubazioni dei due sistemi dovranno essere contrassegnate in maniera da escludere ogni possibile errore durante il montaggio e gli interventi di manutenzione.

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

### **Art. 119 – Portata e alimentazione delle reti di distribuzione acqua per uso idrosanitario**

1. Le reti di distribuzione dell'acqua calda e fredda dell'impianto idrosanitario, devono essere opportunamente dimensionate al fine di soddisfare le richieste di acqua calda o fredda da parte degli utenti anche nei periodi di massima contemporaneità. In particolare la temperatura dell'acqua calda per uso igienico-sanitario, dovrà essere controllata al fine di contenere i consumi energetici.
2. Inoltre, le modalità di prelievo dell'acqua destinata all'alimentazione dell'impianto idrico-sanitario devono garantire i livelli di igienicità richiesti dalle norme vigenti, anche in caso di approvvigionamento autonomo.
3. In tutte le destinazioni con presenza di impianti di alimentazione e distribuzione dell'acqua fredda e calda per gli usi di seguito indicati:
  - reti di distribuzione dell'acqua per tutti gli usi igienici o alimentari ed altri, esclusi solo quelli di processo industriale e agricolo;
  - impianti di produzione, distribuzione e ricircolo dell'acqua calda, per il calcolo della portata delle reti, si dovrà far riferimento a quanto previsto dalla norma UNI 918220 e, per quanto concerne la temperatura di esercizio dell'acqua calda per uso igienico-sanitario, dalla Legge n. 10 del 9/1/1991 e relativi decreti di applicazione.
4. Nel caso dell'alimentazione da acquedotto pubblico si dovranno rispettare le norme previste dall'Ente erogatore. Il raccordo tra la fonte di approvvigionamento e l'impianto idro-sanitario deve essere realizzato in modo da evitare potenziali contaminazioni dell'acqua da parte di agenti esterni e da consentire la ispezionabilità di giunti, apparecchi e dispositivi: tra questi deve essere compresa una apparecchiatura che eviti la possibilità del riflusso delle acque di approvvigionamento.
5. Al fine di evitare contaminazioni delle acque potabili da parte delle acque reflue le condotte di acqua potabile devono essere poste ad idonea distanza da fognoli, pozzetti o tubature di fognatura e almeno a 0,50 mt. al di sopra di queste ultime.
6. Quando non sia possibile rispettare le condizioni di cui sopra, ed in caso di intersezioni, le tubature fognarie, oltre ad essere costruite in modo da evitare qualsiasi perdita, dovranno essere collocate per il tratto interessato in un cunicolo con fondo a pareti impermeabili e dotato di pozzetti di ispezione.
7. Nel caso di fonte di approvvigionamento autonomo in assenza di acquedotto pubblico si dovranno tener presenti le seguenti disposizioni:
  - devono essere note in termini anche solo qualitativi, le caratteristiche geologiche 20 UNI 9182:1987 - 30/04/1987 - Edilizia - Impianti di alimentazione e distribuzione d'acqua fredda e calda;

- criteri di progettazione, collaudo e gestione UNI 9182:1987/A1:1993 - 30/09/1993 - Foglio di Aggiornamento n. 1 alla UNI 9182. Edilizia - Impianti di alimentazione e distribuzione d'acqua fredda e calda - Criteri di progettazione, collaudo e gestione del sottosuolo, la tipologia (freatico, artesiano) e la direzione della falda che si andrà ad utilizzare, nonché la connessione eventuale con altre falde. Queste conoscenze determinano la scelta sulla migliore tipologia di opera di presa da utilizzare (pozzo freatico, artesiano, galleria e/o tubo filtrante);
- devono essere utilizzate le necessarie garanzie igieniche e di protezione delle falde attraversate;
- devono essere adottate le azioni a tutela da possibili fenomeni di contaminazione delle acque attinte per cause interne all'opera di presa e/o accidentali.

### **Art. 120 – Portata delle reti di scarico e smaltimento delle acque**

1. Le reti di scarico delle acque domestiche e fecali e delle acque di rifiuto industriale devono essere opportunamente dimensionate, ventilate ed ubicate al fine di garantire una buona evacuazione.
2. Inoltre, le modalità di smaltimento devono essere tali da evitare contaminazioni del suolo, delle falde e delle acque superficiali nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia e garantire un benessere respiratorio e olfattivo.
3. I livelli di prestazione, relativi alle portate di scarico degli apparecchi sanitari installati, sono indicati nella norma UNI 9183.
4. In tutte le destinazioni, lo smaltimento delle acque reflue, deve rispettare le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme vigenti in materia.
5. Per le zone non servite da fognatura comunale, lo smaltimento delle acque reflue deve avvenire nel rispetto del Decreto Legislativo n. 152/2006 per gli insediamenti urbani e produttivi. In tutti i casi dovrà essere realizzato un idoneo e facilmente accessibile pozzetto di ispezione e prelievo.
6. Nelle zone indicate al comma 4, al fine di concorrere alla realizzazione di salvaguardia ambientale e risanamento delle acque, vengono favoriti tutti gli interventi edificatori che prevedono la realizzazione di sistemi di fitodepurazione delle acque reflue, attraverso appositi accordi di programma con gli enti interessati. Tali impianti non necessitano di manutenzione specializzata e consentono risparmi di energia elettrica fino a circa il 60% rispetto a un depuratore a fanghi attivi. Altri elementi a favore della fitodepurazione sono la creazione di un'area verde irrigua e di aspetto piacevole e la possibilità di riutilizzare l'acqua depurata, ricca di nutrienti, per giardini, ecc.

# PARTE OTTAVA

## NORME FINALI

### **Art. 115 – Sanzioni per violazioni delle norme del Regolamento**

1. La violazione delle disposizioni del presente Regolamento Edilizio comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dalla Legge 24 novembre 1981 n. 689, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione.
2. Le violazioni della legislazione urbanistica ed edilizia comportano l'applicazione delle sanzioni amministrative e penali previste dagli articoli del Titolo IV del D.P.R. n° 380/2001:
3. Le sanzioni sono irrogate dal dirigente o dal responsabile della struttura competente.
4. Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia ed in particolare dall'art. 167 del D.Lgs 42/2004.
5. Per quanto riguarda le sanzioni amministrative da applicarsi a seguito di infrazioni a norma del presente Regolamento si fa rinvio alla tabella allegata. Tale tabella è soggetta ad aggiornamento da assumersi con apposito provvedimento deliberativo.

### **Art. 116 – Modifiche al Regolamento Edilizio**

1. Ogni modifica del Regolamento Edilizio è soggetta alle procedure previste della L.R. 12/2005.

## TABELLA SANZIONI AMMINISTRATIVE

1. Per l'inosservanza alle norme del regolamento edilizio non indicate espressamente nella seguente tabella si applica una sanzione di € 100,00.

2. Per le diverse fattispecie di violazioni sono stabilite le seguenti sanzioni:

<b>Articolo del Regolamento Edilizio</b>	<b>Fattispecie della violazione</b>	<b>Sanzione</b>
art.17 comma 5	Quota per l'esecuzione di sopralluoghi e di verifiche che non rivestano carattere di urgenza e di salvaguardia della pubblica incolumità	€ 100
art. 52	Inosservanza dell'obbligo di mantenere edifici ed aree libere in conformità a disposizioni di sicurezza, igiene e decoro pubblico	€ 200
art. 63	Inesatta o incompleta comunicazione di inizio lavori	€ 50
	Mancata comunicazione di inizio lavori	€ 100
art. 64	Inesatto o incompleto cartello di cantiere	€ 100
	Mancata esposizione del cartello di cantiere	€ 200
	Mancanza in cantiere dei documenti abilitativi	€ 200
art. 65	Mancata comunicazione delle variazioni dei nominativi dei responsabili indicati (nella comunicazione di inizio lavori)	€ 50
Capo V	Carenze nell'allestimento e nella segnalazione del cantiere	€ 50
	Mancata segnalazione del cantiere	€ 100
art. 70	Mancata comunicazione di fine lavori	€ 100
	Mancato ripristino dello stato dei luoghi	€ 200
	Inosservanza dei dispositivi di ordinanze attuative del Regolamento Edilizio	€ 100
art. 28	Violazione normativa installazione antenne paraboliche	€ 100
art. 30	Violazione normativa installazione condizionatori	€ 100

**Allegato B**

## **INSEGNE E MEZZI PUBBLICITARI – TIPOLOGIE (Art. 27)**

