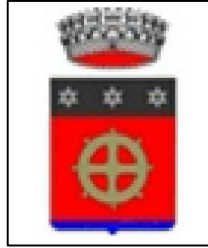


**Comune di Laglio**  
(Provincia di Como)



# **REGOLAMENTO EDILIZIO**

**art. 28 - L.R. 12/05**

---

---

*Agosto 2012*  
*agg. Settembre 2013*

*Progettazione urbanistica:*

Dott. arch. Giuseppe Tettamanti

*iscr. albo di Como n°. 165-A*

Dott. arch. Giovanna Moretti

*iscr. albo di Como n°. 1984-A*

*Via Rovelli, 51 - 22100 Como*

ADOZIONE	
OSSERVAZIONI/APPROVAZIONE	

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

L'art. 28 L.R. 12/05 "Legge per il Governo del Territorio" detta la disciplina dei Regolamenti Edilizi comunali. A tale proposito il Comune di Laglio ha affidato l'incarico per tale adempimento allo Studio G. & G. di Como nelle persone degli architetti Giuseppe Tettamanti e Giovanna Moretti con D.E.T. 25.07.12 n°. 213/8.

Nella presente stesura, oltre all'elaborazione già svolta, si è inoltre tenuto conto del volume *"I nuovi Regolamenti Edilizi comunali: Linee Guida per i comuni della Provincia di Como, edito dalla Provincia di Como"* in collaborazione con Punto Energia, come diffuso con una nota dell'Assessorato Ecologia ed ambiente 16.01.06 prot. 2691, concernente il tema della sostenibilità energetica ed ambientale. A questo proposito l'integrazione apportata al Capo II ed al Capo III del Titolo III è riconducibile al testo sopra citato, e alle successive disposizioni sovraordinate, nazionali e regionali, sulla efficacia energetica, la connessa certificazione e la sostenibilità ambientale.

Per quanto concerne il sistema degli incentivi e delle possibili fattispecie di esercizio, si rimanda alla D.G.R. 27.12.06 n°. 8/3951 *"Indirizzi inerenti l'applicazione di riduzione degli oneri di urbanizzazione in relazione ad interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico"* ed alle competenze ivi richiamate dal Piano di Governo del Territorio vigente (D.C.C. 29.03.11 n°. 11 pubblicazione B.U.R.L. 27.07.11 n°. 30). A tale proposito il Regolamento Edilizio non può contenere norme di carattere urbanistico che incidano sui parametri urbanistico-edilizi ivi previsti.

La procedura di approvazione del Regolamento Edilizio è disciplinata all'art. 29 della L.R. 12/05 citata.

# **TITOLO I NORME PROCEDURALI** **4**

---

<b>CAPO I</b>	<b>L'INIZIATIVA</b>	<b>4</b>
ARTICOLO 1	<i>PROVVEDIMENTI ABILITATIVI E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ</i>	4
ARTICOLO 2	<i>AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA</i>	5
ARTICOLO 3	<i>PIANI ATTUATIVI ART. 12 L.R. 12/05</i>	5
ARTICOLO 4	<i>CERTIFICATI DI AGIBILITÀ</i>	5
ARTICOLO 5	<i>DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE</i>	5
ARTICOLO 7	<i>MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ</i>	6
ARTICOLO 9	<i>DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA</i>	7
ARTICOLO 12	<i>DOCUMENTI ED ELABORATI DA ALLEGARE ALLE ISTANZE</i>	10
ARTICOLO 13	<i>PERMESSO DI COSTRUIRE, DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITÀ, SEGNALAZIONE CERTIFICATO DI INIZIO ATTIVITÀ</i>	10
ARTICOLO 14	<i>AUTOCERTIFICAZIONE</i>	11
ARTICOLO 15	<i>ASSEVERAZIONE</i>	12
<b>CAPO II</b>	<b>LE FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO</b>	<b>13</b>
ARTICOLO 16	<i>PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA</i>	13
ARTICOLO 17	<i>RESPONSABILITÀ DEL PROCEDIMENTO</i>	13
ARTICOLO 19	<i>PERMESSO DI COSTRUIRE</i>	14
ARTICOLO 20	<i>AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA</i>	14
ARTICOLO 21	<i>CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE</i>	15
ARTICOLO 23	<i>PIANI ATTUATIVI ART. 14 L.R. 12/05</i>	15
ARTICOLO 24	<i>PROVVEDIMENTO DI PERMESSO DI COSTRUIRE</i>	16
ARTICOLO 25	<i>TERMINE DI INIZIO E ULTIMAZIONE DEI LAVORI</i>	16
ARTICOLO 26	<i>CERTIFICATO DI AGIBILITÀ</i>	17
ARTICOLO 27	<i>COMUNICAZIONE DEL PROVVEDIMENTO</i>	18
ARTICOLO 28	<i>PUBBLICAZIONE DEL PROVVEDIMENTO</i>	18
ARTICOLO 29	<i>AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA</i>	18
<b>CAPO III</b>	<b>SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI</b>	<b>19</b>
ARTICOLO 30	<i>CONFERENZA DEI SERVIZI TRA AMMINISTRAZIONI DIVERSE</i>	19
<b>CAPO IV</b>	<b>L'ACCESSO AI DOCUMENTI</b>	<b>21</b>
ARTICOLO 34	<i>CASI DI ESCLUSIONE</i>	21
ARTICOLO 35	<i>DIFFERIMENTO DELL'ACCESSO AI DOCUMENTI</i>	22
ARTICOLO 36	<i>MODALITÀ DI ACCESSO AI DOCUMENTI</i>	22
ARTICOLO 37	<i>RICHIESTA DI ACCESSO</i>	22
ARTICOLO 38	<i>CONCLUSIONE DEL PROCEDIMENTO</i>	23
ARTICOLO 39	<i>ESAME DEL DOCUMENTO</i>	23
ARTICOLO 40	<i>ESTRAZIONE DI COPIA DEL DOCUMENTO</i>	23
<b>CAPO V</b>	<b>VIGILANZA E SANZIONI</b>	<b>24</b>
ARTICOLO 41	<i>SANZIONI EDILIZIE</i>	24
ARTICOLO 43	<i>AVVIO DEL PROCEDIMENTO</i>	25
ARTICOLO 44	<i>FASE ISTRUTTORIA</i>	25
ARTICOLO 45	<i>FASE DECISIONALE</i>	25
ARTICOLO 46	<i>FASE INTEGRATIVA DELL'EFFICACIA</i>	25
ARTICOLO 47	<i>FASE DI ESECUZIONE D'UFFICIO</i>	26

## **TITOLO II LA COMMISSIONE EDILIZIA**

**27**

<b>CAPO I</b>	<b>COMPOSIZIONE E NOMINA</b>	<b>27</b>
ARTICOLO 48	<i>COMPOSIZIONE</i>	27
ARTICOLO 49	<i>NOMINA E DESIGNAZIONE</i>	27
ARTICOLO 50	<i>SCADENZA</i>	27
ARTICOLO 51	<i>INCOMPATIBILITÀ</i>	28
ARTICOLO 52	<i>CONFLITTO D'INTERESSI</i>	28
ARTICOLO 53	<i>INCOMPATIBILITÀ SOPRAVVENUTA</i>	28
ARTICOLO 54	<i>ASSENZE INGIUSTIFICATE</i>	28
<b>CAPO II</b>	<b>LE ATTRIBUZIONI</b>	<b>29</b>
ARTICOLO 55	<i>ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE</i>	29
ARTICOLO 56	<i>PARERI OBBLIGATORI</i>	29
ARTICOLO 57	<i>CASI DI NON OBBLIGATORietà DEL PARERE</i>	29
ARTICOLO 58	<i>FINALITÀ DI VALUTAZIONE DELLA COMMISSIONE.</i>	30
ARTICOLO 59	<i>MODALITÀ E CRITERI DI VALUTAZIONE DELLA COMMISSIONE.</i>	30
<b>CAPO III</b>	<b>FUNZIONAMENTO</b>	<b>31</b>
ARTICOLO 60	<i>CONVOCAZIONE</i>	31
ARTICOLO 61	<i>ORDINE DEL GIORNO</i>	31
ARTICOLO 62	<i>VALIDITÀ DELLE SEDUTE</i>	31
ARTICOLO 63	<i>VALUTAZIONE DELLA COMMISSIONE</i>	31
ARTICOLO 64	<i>PUBBLICITÀ DELLE SEDUTE</i>	31
ARTICOLO 65	<i>VERBALIZZAZIONE</i>	31
ARTICOLO 66	<i>SOPRALLUOGO</i>	32
ARTICOLO 67	<i>DISCIPLINA DEL VERDE SU AREE PUBBLICHE E PRIVATE</i>	33
ARTICOLO 68	<i>DECORO DEGLI SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO.</i>	34
ARTICOLO 69	<i>INSEGNE E MEZZI PUBBLICITARI</i>	35
ARTICOLO 70	<i>CHIOSCHI, CABINE TELEFONICHE, EDICOLE</i>	35
ARTICOLO 71	<i>PASSAGGI PEDONALI E PERCORSI CICLABILI</i>	35
ARTICOLO 72	<i>SPAZI PORTICATI</i>	36
ARTICOLO 73	<i>OCCUPAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI</i>	36
ARTICOLO 74	<i>DISCIPLINA D'USO DEL SOTTOSUOLO</i>	36
ARTICOLO 75	<i>RETI DI SERVIZI PUBBLICI</i>	37
ARTICOLO 76	<i>VOLUMI TECNICI ED IMPIANTISTICI</i>	37
ARTICOLO 77	<i>INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE</i>	38
ARTICOLO 78	<i>ACCESSI E PASSI CARRABILI</i>	38
ARTICOLO 79	<i>STRADE PRIVATE</i>	39
ARTICOLO 80	<i>ALLACCIAMENTO ALLE RETI FOGNARIE</i>	39
ARTICOLO 81	<i>ALLACCIAMENTO ALLE RETI IMPIANTISTICHE</i>	40
ARTICOLO 82	<i>RECINZIONI</i>	40
ARTICOLO 83	<i>SPAZI INEDIFICATI</i>	41
ARTICOLO 84	<i>SISTEMAZIONI ESTERNE AI FABBRICATI</i>	41
ARTICOLO 85	<i>TOPONOMASTICA E SEGNALETICA</i>	41
ARTICOLO 86	<i>NUMERI CIVICI</i>	42
ARTICOLO 87	<i>DECORO DELLE COSTRUZIONI</i>	43
ARTICOLO 88	<i>ALLINEAMENTI</i>	43
ARTICOLO 89	<i>SPAZI CONSEGUENTI AD ARRETRAMENTI</i>	44
ARTICOLO 90	<i>PROSPETTI SU SPAZI PUBBLICI</i>	44
ARTICOLO 91	<i>SPORGENZE E AGGETTI</i>	45
ARTICOLO 92	<i>PORTICI E GALLERIE</i>	45
ARTICOLO 93	<i>SALUBRITÀ DEI TERRENI EDIFICABILI</i>	45
ARTICOLO 94	<i>DISCIPLINA DEL COLORE</i>	46
ARTICOLO 95	<i>DISCIPLINA DELL'USO DEI MATERIALI DI FINITURA</i>	47
ARTICOLO 96	<i>MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI</i>	47
ARTICOLO 97	<i>AUTORIMESSE</i>	48

<b>ARTICOLO 98</b>	<b><i>FLESSIBILITÀ DISTRIBUTIVA</i></b>	<b>48</b>
<b>ARTICOLO 99</b>	<b><i>FLESSIBILITÀ IMPIANTISTICA</i></b>	<b>48</b>
<b>ARTICOLO 100</b>	<b><i>ACCESSIBILITÀ</i></b>	<b>48</b>
<b>CAPO II E CAPO III</b>	<b>INTEGRAZIONI CONNESSE ALLA SOSTENIBILITÀ ENERGETICA ED AMBIENTALE SI RIMANDA ALL'ALLEGATO A</b>	<b>49</b>
<b>CAPO IV</b>	<b>REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI</b>	<b>49</b>
<b>ARTICOLO 101</b>	<b><i>REQUISITI DELLE COSTRUZIONI</i></b>	<b>49</b>
<b>ARTICOLO 102</b>	<b><i>DISCIPLINA DEL CANTIERE</i></b>	<b>49</b>
<b>ARTICOLO 103</b>	<b><i>OCCUPAZIONE DEL SUOLO PUBBLICO E RECINZIONI PROVVISORIE</i></b>	<b>50</b>
<b>ARTICOLO 104</b>	<b><i>SICUREZZA DEL CANTIERE</i></b>	<b>51</b>
<b>ARTICOLO 105</b>	<b><i>SCAVI E DEMOLIZIONI</i></b>	<b>51</b>
<b>ARTICOLO 106</b>	<b><i>CONFERIMENTO DEI MATERIALI DI RISULTA</i></b>	<b>51</b>
<b>ARTICOLO 107</b>	<b><i>RINVENIMENTI</i></b>	<b>52</b>
<b>ARTICOLO 108</b>	<b><i>ULTIMAZIONE DEI LAVORI</i></b>	<b>52</b>
<b>ARTICOLO 109</b>	<b><i>MODALITÀ DI RAPPRESENTAZIONE GRAFICA</i></b>	<b>53</b>
<b>ARTICOLO 110</b>	<b><i>RAPPRESENTAZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE</i></b>	<b>53</b>
<b>ARTICOLO 111</b>	<b><i>DOCUMENTAZIONE TECNICA</i></b>	<b>54</b>
<b>ARTICOLO 112</b>	<b><i>RELAZIONE ILLUSTRATIVA</i></b>	<b>56</b>
<b>CAPO I</b>	<b>DURATA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO</b>	<b>58</b>
<b>ARTICOLO 113</b>	<b><i>MODIFICHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO.</i></b>	<b>58</b>
<b>CAPO II</b>	<b>RAPPORTI TRA REGOLAMENTO EDILIZIO E LE N.T.A. DEL P.G.T. VIGENTE</b>	<b>59</b>
<b>ARTICOLO 114</b>	<b><i>MODIFICHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO E ALLE N.T.A. DEL P.G.T. VIGENTE</i></b>	<b>59</b>

# TITOLO I

## NORME PROCEDURALI

### CAPO I

#### L'iniziativa

#### Articolo 1

##### *Provvedimenti abilitativi e denuncia di inizio attività*

1. Sono legittimati a presentare domanda di permesso di costruire, nonché a depositare la denuncia di inizio attività (D.I.A.), ovvero Segnalazione Certificato di Inizio Attività (SCIA) e Comunicazione di Inizio dei Lavori (CIL) i seguenti soggetti:
  - a) il proprietario, nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari;
  - b) l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;
  - c) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
  - d) il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
  - e) il rappresentante legale del proprietario;
  - f) il titolare di diritto di superficie;
  - g) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 c.c.;
  - h) l'enfiteuta;
  - i) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
  - l) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la legge 3 maggio 1982, n. 203;
  - m) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
  - n) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
  - o) il concessionario di miniere, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività in concessione;
  - p) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
  - q) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
  - r) colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio.
2. I soggetti in possesso dei requisiti per presentare istanze per i provvedimenti abilitativi, oppure a depositare denuncia di inizio attività, sono altresì legittimati a inoltrare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzatori nei procedimenti o nei subprocedimenti relativi, fatto comunque salvo quanto previsto al successivo art. 2.

## **Articolo 2**

### *Autorizzazione paesaggistica*

1. Sono legittimati a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica, secondo quanto prevede l'art. 146D.Lgs. 42/04 il proprietario, il possessore o il detentore del bene che si intende trasformare.
2. Il rilascio di tale autorizzazione è, in ogni caso, preliminare all'avvio dei procedimenti edilizi.

## **Articolo 3**

### *Piani attuativi art. 12 L.R. 12/05*

1. Sono legittimati a presentare proposta di piani attuativi di iniziativa privata i titolari del diritto di piena proprietà o del diritto di superficie di tutte le aree comprese nel piano.
2. La proposta di piano attuativo può essere presentata, ai sensi dell'art. 12 quarto comma, della L.R. 11.03.05 n°12, dai proprietari degli immobili interessati, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno la maggioranza assoluta del valore degli immobili stessi; in tal caso si applicano le procedure indicate dall'art. 27, quinto comma, L. 01.08.2002 n°. 166.

## **Articolo 4**

### *Certificati di agibilità*

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

## **Articolo 5**

### *Domanda di permesso di costruire*

1. La domanda di permesso di costruire, indirizzata alla struttura competente, deve contenere tutti i seguenti dati:
  - a) generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
  - b) numero del codice fiscale del richiedente;
  - 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 ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, ecc.), che gravano su tale immobile;
  - classe di fattibilità geologica;
- e) descrizione sommaria dell'intervento;
- 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 amministrativi inerenti il procedimento.
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.

### **Articolo 6**

#### *Domanda di voltura*

1. Nell'ipotesi di trasferimento del permesso di costruire, i successori o gli eventuali aventi causa possono chiedere che esso sia loro intestato.
2. Il successore o l'avente causa presenta alla struttura competente la domanda di nuova intestazione (voltura) con indicazione, anche in via di autocertificazione, dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio del titolo abilitativo.

### **Articolo 7**

#### *Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività*

1. Il soggetto legittimato presenta alla struttura competente nei modi e nei tempi previsti dalla legislazione vigente<sup>1</sup>, apposita dichiarazione, redatta in forma libera e sottoscritta dal soggetto stesso e dal progettista, nella quale vanno descritte le opere edilizie che si intendono realizzare con la specificazione dei seguenti dati:
  - a) generalità del dichiarante, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la denuncia in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella denuncia stessa;
  - b) numero del codice fiscale 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 ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
  - e) dichiarazione del titolo che legittima il dichiarante a presentare la denuncia di inizio attività;

---

<sup>1</sup> Attualmente art. 41 L. R. 12/05



- f) generalità del professionista al quale è affidata la direzione dei lavori, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
  - g) indicazione dell'impresa o soggetto a cui si intende affidare i lavori, unitamente al documento unico di regolarità contributiva ai sensi dell'art. 86, comma 10, D.Lgs. 251/04 (da esibire comunque prima dell'inizio lavori);
  - h) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
3. Il professionista dovrà, nella relazione, descrivere in modo analitico le opere oggetto della D.I.A., ed asseverare che tali opere siano conformi agli strumenti urbanistici, sia generali che attuativi, ed al Regolamento Edilizio vigenti e non in contrasto con gli strumenti urbanistici generali adottati; dovrà altresì asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico - sanitarie vigenti.

#### **Articolo 7 bis**

##### *Modalità di presentazione della segnalazione certificato di inizio attività*

Si applicano i disposti del precedente art. 7.

#### **Articolo 8**

##### *Attività edilizia libera*

Fatte salve le disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/04 possono essere eseguiti senza titolo abilitativo gli interventi elencati all'art. 33 secondo comma L.R. 12/05, coerenziato con l'art. 5 L. 22.05.10 n° 73, ivi compresi quelli di manutenzione ordinaria, come definita dall'art. 27 pari legge.

#### **Articolo 8 bis**

##### *Comunicazione di inizio dei lavori*

Possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo, previa comunicazione dell'inizio dei lavori, anche per via telematica, da parte dell'interessato, al comune, gli interventi descritti all'art.6 D.P.R. 380/01, secondo comma, come sostituito dall'art. 5 L. 73/ 10.

#### **Articolo 9**

##### *Domanda di autorizzazione paesaggistica*

1. I soggetti legittimati, ai sensi dell'art. 146 D.Lgs. 42/04, a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica devono indicare nell'istanza medesima i seguenti elementi:
- a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la

- domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
- b) numero del codice fiscale del richiedente;
  - c) estremi catastali e ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
  - d) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
  - e) specificazione della natura del vincolo (apposto in base alle procedure previste dalla legge 1497/39 ovvero operante ai sensi della L. 431/85, come modificate dal D.Lgs. 42/04);
  - f) comunicazione degli estremi di eventuali altri provvedimenti autorizzativi ex art. 7 della L. 1497/39 oppure ex art. 32, L. 47/85, ovvero di compatibilità ambientale emessi sull'immobile in questione, qualora non già in possesso del Comune;
  - g) solo nel caso di nuova costruzione, di sopraelevazione o di ampliamento, vanno indicati gli estremi catastali dei fondi confinanti;
  - h) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
3. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
  4. Per la documentazione a corredo delle istanze di autorizzazione paesaggistica si rimanda a quanto indicato nell'abaco contenuto nell'allegato A della Deliberazione di Giunta Regionale 22.12.2011 n°. 9/2727, pubblicata sul B.U.R.L. del 13.01.2012 n°. 2.

## **Articolo 10**

### *Proposte di piani attuativi di iniziativa privata*

1. La proposta di piani attuativi di iniziativa privata, deve indicare:
  - a) generalità del proponente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la proposta in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
  - b) numero del codice fiscale del richiedente;
  - c) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine 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 ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, ecc.), che gravano sull'immobile stesso;
    - classe di fattibilità geologica;
  - e) indicazione del titolo che legittima il proponente ad avanzare la proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata;
  - f) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista.
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

3. Per la documentazione da allegare alle proposte di piani attuativi di iniziativa privata si rimanda a quanto specificamente indicato nella Deliberazione di Giunta Regionale n.6/30267 del 25 luglio 1997 in B.U.R.L. n. 35 del 25 agosto 1997, supplemento ordinario.
4. L'adozione del piano attuativo interviene nel termine di 90 giorni decorrente dalla presentazione del relativo progetto all'Amministrazione Comunale per il tramite della competente struttura organizzativa<sup>2</sup>.
5. Il termine di 90 giorni di cui al comma 4 può essere interrotto una sola volta qualora il responsabile dell'ufficio del procedimento (o dell'istruttoria) richieda, con provvedimento espresso, da assumere nel termine di 30 giorni dalla data di presentazione della proposta di piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento della stessa alle prescrizioni normative vigenti. In questo caso il termine di cui al comma 4 decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modifiche progettuali richieste.
6. Della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione al soggetto proponente; ove fosse negativa equivale a termine del procedimento di adozione.
7. Nel caso viceversa di esito favorevole il responsabile del procedimento trasmette contestualmente al Consiglio Comunale, la proposta di piano, per gli adempimenti di competenza.

## **Articolo 11**

### *Richiesta di certificati di agibilità*

1. La domanda di certificato di agibilità sottoscritta dal richiedente deve indicare:
  - a) generalità; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
  - b) numero del codice fiscale;
  - c) estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede di certificare l'abitabilità o l'agibilità;
  - d) estremi della denuncia di ultimazione dei lavori presentata (riportando la relativa data);
  - e) luogo e data di presentazione della richiesta.
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
3. A corredo delle richieste del certificato di agibilità devono essere conferiti i seguenti documenti:
  - a) denuncia di ultimazione dei lavori;
  - b) certificato di collaudo statico delle opere realizzate ove richiesto;
  - c) copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto redatta in conformità alle disposizioni di legge vigenti (file accatastamento e tipo mappale), nonché copia delle planimetrie delle nuove unità immobiliari e delle modifiche alle unità preesistenti;

---

<sup>2</sup> Ai sensi dell'art 14, primo comma, della L.R. 12/05.

- d) dichiarazione del richiedente che certifichi, sotto la sua responsabilità la conformità delle opere rispetto al progetto approvato, la prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti. In tale dichiarazione deve essere altresì attestato il rispetto delle specifiche normative per il tipo di intervento realizzato con particolare riferimento al rispetto della normativa vigente sulla eliminazione delle “barriere architettoniche”. Tale dichiarazione dovrà inoltre essere accompagnata da ogni altro certificato di conformità richiesto dalle leggi e normative vigenti, rilasciato dagli enti e soggetti competenti, ovvero ditte installatrici;
- e) certificato di collaudo da parte dei vigili del fuoco degli impianti termici ove obbligatorio;
- f) eventuale certificazione di prevenzione incendi, se necessaria;
- g) planimetria aggiornata degli impianti tecnologici e degli allacciamenti ai pubblici servizi;
- h) dichiarazione attestante l'avvenuta esecuzione delle indicazioni e prescrizioni riportate nella relazione geologica.

### **Articolo 12**

#### *Documenti ed elaborati da allegare alle istanze*

1. Alle istanze di permesso di costruire, alle dichiarazioni di inizio attività deve essere allegata la documentazione come indicata al successivo articolo 111 del presente regolamento.
2. Il titolo legittimante l'istanza è oggetto di autocertificazione.

### **Articolo 13**

#### *Permesso di costruire, dichiarazione di inizio attività, segnalazione certificato di inizio attività*

1. A corredo delle domande o delle dichiarazioni emarginate e delle relative relazioni tecnico- illustrative devono essere presentati gli elaborati di progetto, redatti secondo quanto disposto dall'art. 111 del presente regolamento.
2. Deve altresì essere presentata la seguente documentazione:
  - a) autocertificazione relativa al titolo che abilita alla richiesta;
  - b) estratto di mappa catastale con evidenziato l'immobile;
  - c) estratto della tavola di azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente;
  - d) modello debitamente compilato per la determinazione del costo di costruzione;
  - e) assunzione di impegno per la esecuzione delle opere di urbanizzazione ove sussistano le condizioni contemplate dall'art. 36 secondo comma, ultimo periodo L.R. 12/05;
  - f) documentazione fotografica;
  - g) dichiarazione impegnativa di assunzione di responsabilità in ordine al rispetto di tutte le norme igienico- sanitarie del Regolamento d'Igiene, nonché riguardanti gli impianti tecnologici;
  - h) relazione geologica e/o geotecnica, ove prevista ai sensi dalle leggi vigenti;

- i) copia dell'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici in caso di immobile assoggettato a vincolo storico, artistico, archeologico;
  - l) copia dell'autorizzazione rilasciata ai sensi dell'art.7 della legge 1497/39 in caso di immobile assoggettato a vincolo paesistico-ambientale (legge 1497/39, legge 431/85), come sostituite dal D.Lgs. 42/04;
  - m) parere di competenza del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ed eventuale visto di conformità, se necessario, da produrre prima del conseguimento del Titolo Abilitativo.
3. Qualora l'istanza non sia corredata dalla predetta documentazione, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) richiede, nel termine perentorio di 15 giorni di cui all'art. 38, comma 5, L.R 12/05 la documentazione mancante.<sup>3</sup> In tal caso i termini di conclusione del procedimento sono interrotti e decorrono nuovamente per intero dalla data di presentazione di quanto richiesto. La necessità di apportare modifiche di modesta entità al progetto originario come attestato dal responsabile del procedimento ai fini del rilascio del permesso di costruire è disciplinata dal pari art. 38 comma 4, il quale contempla inoltre le condizioni per la conclusione in senso negativo del procedimento stesso.
4. Prima della formale adozione del provvedimento negativo il responsabile del procedimento comunica all'interessato i motivi che ostano l'accoglimento dell'istanza, al fine di acquisire, entro 10 giorni dal ricevimento della comunicazione le eventuali osservazioni scritte. L'esito finale dell'istruttoria, nonché i tempi di conclusione, sono regolati dalla L. 241/90 e s.m.i..
5. In caso di diniego, contestualmente all'emanazione del provvedimento di reiezione dell'istanza di permesso di costruire, il responsabile della struttura organizzativa competente comunica il provvedimento negativo al soggetto richiedente, con le motivazioni del mancato accoglimento delle osservazioni, se presentate ai sensi dell'art. 13 punto 5 del presente regolamento.

#### **Articolo 14**

##### *Autocertificazione*

1. Al fine di favorire lo snellimento delle procedure di cui al presente regolamento ed in ottemperanza alle disposizioni delle leggi 4 gennaio 1968 n.15 e 15 maggio 1997 n. 127, come successivamente modificate ed integrate, nonché in attuazione delle disposizioni del D.P.R. 20 ottobre 1998 n. 403, recante norme di attuazione degli artt. 1, 2, 3, della legge 15 maggio 1997 n. 127 in materia di semplificazione delle certificazioni amministrative, tutte le situazioni giuridiche relative alla materia oggetto del presente regolamento risultanti da atti pubblici, potranno essere autocertificate mediante l'attestazione delle stesse in una dichiarazione redatta e sottoscritta dall'interessato che contenga il richiamo esplicito alle norme sopra richiamate e l'indicazione espressa degli estremi dell'atto pubblico che sostituisce.

---

<sup>3</sup>.Non già disponibile presso il comune o non acquisibile direttamente dal medesimo Ente.

## **Articolo 15**

### *Asseverazione*

1. Nelle ipotesi in cui l'Amministrazione Comunale debba verificare la sussistenza di dati di fatto o di requisiti di legittimità di atti riguardanti le procedure previste dal presente regolamento, il progettista e/o l'interessato possono produrre una asseverazione consistente, secondo quanto disposto dalla D.G.R. 25 settembre 1998 n. 6/38573<sup>4</sup>, in una attestazione chiara ed esplicita sulla sussistenza dei dati di fatto o dei requisiti di legittimità dell'atto richiesti nelle distinte procedure.
2. In particolare, per accelerare la conclusione dei procedimenti relativi al rilascio di atti abilitativi, deve essere asseverata:
  - a) la conformità dei progetti agli strumenti urbanistici, alle disposizioni legislative ed ai regolamenti vigenti;
  - b) la superficie delle aree da edificare;
  - c) la volumetria di fabbricati esistenti;
  - d) le distanze di edifici esistenti dal confine;
  - e) i distacchi dagli edifici;
  - f) l'altezza dei fabbricati.

---

<sup>4</sup> *Approvazione di criteri ed indirizzi generali per la redazione dei regolamenti edilizi comunali".  
Pubblicata sul BURL del 30 ottobre 1998, 5° supplemento straordinario al n. 43.*

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

**Articolo 16**

*Presentazione dell'istanza*

1. L'istanza di autorizzazione paesaggistica, permesso di costruire o la D.I.A., redatte in conformità con la vigente normativa sull'imposta di bollo, può essere presentata direttamente, ovvero spedita a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero inoltrata, se possibile, per via telematica, alla struttura competente corredata dei documenti di cui al Titolo I, Capo I, del presente regolamento, redatti secondo quanto disposto al successivo Titolo III, Capo V.
2. In caso di consegna diretta, viene rilasciata ricevuta dell'avvenuta presentazione dell'istanza con l'indicazione del protocollo d'ingresso.
3. Ogni istanza deve concernere un unico procedimento abilitativo.
4. L'esame iniziale delle domande deve avvenire secondo l'ordine di presentazione riscontrabile in base al protocollo di ingresso della domanda stessa.

**Articolo 17**

*Responsabilità del procedimento*

1. L'Amministrazione Comunale provvede, secondo quanto disposto dall'art. 7 della L. 241/90, a comunicare all'interessato l'avvio del procedimento compreso il nominativo dell'istruttoria procedimentale entro 10 giorni dalla presentazione dell'istanza.

**Articolo 18**

*Denuncia di inizio attività*

1. Nel termine di 30 giorni dalla presentazione della D.I.A., di cui all'art. 42 L.R. 12/05 il responsabile dell'ufficio competente ne verifica la sussistenza di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità.
2. Qualora venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, il responsabile stesso, con provvedimento motivato da notificare nello stesso termine di cui al comma 1, ordina all'interessato di non effettuare i previsti interventi.
3. Non dovendosi provvedere ai sensi del precedente comma 2, il citato responsabile attesta la chiusura del procedimento.

**Articolo 18bis**

*Segnalazione certificato di inizio attività*

L'attività può essere iniziata dalla data della presentazione della segnalazione all'Amministrazione competente, la quale, in caso di accertata carenza dei dovuti

requisiti e presupposti, entro 60 giorni dal ricevimento si avvale delle procedure dettate dall'art. 19, terzo e quarto comma, L. 7.08.90 n° 241 come sostituito dall'art. 4 bis L. 30.07.2010 n° 122.

## **Articolo 19**

### *Permesso di costruire*

1. Completato l'esame dei documenti allegati alla pratica edilizia secondo quanto previsto dall'art. 13 del presente regolamento il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria), per i casi previsti, chiede al Presidente di convocare la Commissione Edilizia secondo le procedure previste nel Titolo II, Capo III, del presente regolamento per l'espressione del parere di competenza.
2. Ottenuto il parere della Commissione Edilizia, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) predisponde, entro il termine di 60 giorni come stabilito dall'art. 38, terzo comma, L.R. 12/05 una motivata relazione scritta per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento.
3. Tale scadenza deve essere comunque rispettata anche qualora la Commissione Edilizia non si esprima in tempo utile.
4. La relazione di cui ai precedenti comma 2 deve contenere<sup>5</sup>:
  - a) la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;
  - b) la valutazione da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti con le relative dimostrazioni.

## **Articolo 20**

### *Autorizzazione paesaggistica*

1. Il termine per il rilascio della autorizzazione paesaggistica è di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza<sup>6</sup>. Tale termine può essere sospeso esclusivamente per richiedere l'integrazione della documentazione di cui al Titolo I, Capo I, del presente regolamento, ovvero per accertare gli elementi di cui al successivo comma 2; il termine riprende a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di presentazione della documentazione richiesta.
2. Successivamente alla presentazione dell'istanza<sup>7</sup>, il responsabile del procedimento:
  - a) verifica la presenza dell'autocertificazione relativa al titolo legittimante la presentazione dell'istanza;
  - b) individua il tipo di vincolo in cui ricade l'intervento e l'eventuale motivazione esplicitata;
  - c) chiede al Presidente di convocare la Commissione Paesaggio<sup>8</sup>, mettendo contestualmente a disposizione degli esperti in materia di tutela paesistico -

---

<sup>5</sup> Cfr. D.G.R. n. 6/38573 del 25 settembre 1998. *Approvazione di criteri ed indirizzi generali per la redazione dei regolamenti edilizi comunali*, pubblicata sul B.U.R.L. del 30 ottobre 1998, 5° supplemento straordinario al n. 43, Titolo I, Capo II, Sezione II, p.20 .

<sup>6</sup> Cfr. D.Lgs.42/04 art.159

<sup>7</sup> Cfr. "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici" di cui alla D.G.R. n. 9/2727 del 22.12.2011.

<sup>8</sup> Cfr. *Costituita in forma associata con i Comuni di San Fedele Intelvi, Blessagno, Pigra e Cerano d'Intelvi.*



ambientale tutta la documentazione necessaria per effettuare, in tempo utile, la valutazione di compatibilità paesistico-ambientale da esprimere nella relazione scritta da presentare alla Commissione medesima.

3. Tale relazione deve essere depositata, se possibile, prima della relativa discussione o direttamente nella seduta della Commissione stessa.
4. La Commissione Paesaggio può convocare il progettista e colui che ha presentato l'istanza al fine di dare indicazioni per il corretto inserimento nel contesto paesistico tutelato dal vincolo.

### **Articolo 21**

#### *Contributo di costruzione*

1. Determinato, sulla base della vigente normativa, il calcolo del contributo di costruzione, laddove previsto, il responsabile della struttura organizzativa competente emana il provvedimento di accoglimento dell'istanza di permesso di costruire. Dell'avvenuta emanazione del provvedimento abilitativo si dà avviso agli interessati, nelle forme e nei modi di cui al successivo art. 27, invitandoli a versare al Comune entro 30 giorni la quota di contributo relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione. L'avviso deve indicare la data del provvedimento abilitativo, le prescrizioni cui esso è eventualmente subordinato e l'ammontare del contributo richiesto a norma di cui all'art 43 L. R. 12/05.

### **Articolo 22**

#### *Autorizzazione paesaggistica*

1. Una volta acquisito il parere della Commissione Paesaggio, il responsabile della struttura competente assume il provvedimento finale di autorizzazione paesaggistica (o di diniego della stessa), previo espletamento degli adempimenti previsti dal secondo comma del presente articolo.
2. Copia del provvedimento autorizzatorio con allegati il suddetto parere e la relativa relazione, le tavole progettuali concernenti l'intervento autorizzato e la documentazione fotografica dei luoghi interessati dal progetto, vengono trasmessi alla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali per consentire l'esercizio delle relative incombenze.

### **Articolo 23**

#### *Piani attuativi art. 14 L.R. 12/05*

1. Il piano attuativo conforme alle previsioni urbanistiche generali vigenti è adottato con deliberazione del Consiglio Comunale entro 90 giorni dalla presentazione al protocollo comunale<sup>9</sup>.
2. La deliberazione di adozione è depositata, con i relativi allegati, nella segreteria comunale per 15 giorni consecutivi, decorrenti dal primo giorno dell'affissione all'albo pretorio del relativo avviso, affinché chiunque ne abbia interesse possa

---

<sup>9</sup> Cfr. art 14 L.R.12/05.

prenderne visione; nei successivi 15 giorni, gli interessati possono presentare osservazioni, secondo le disposizioni di legge.

3. Scaduto il termine per la presentazione delle osservazioni, il Consiglio Comunale nel termine di 30 giorni dalla scadenza sopra indicata, decide sulle stesse ed approva, in via definitiva, il piano attuativo.

## **Articolo 24**

### *Provvedimento di permesso di costruire*

1. Il provvedimento di permesso di costruire deve contenere:
  - a) la definizione tecnico-giuridica dell'intervento indipendentemente dalla qualificazione proposta dall'istante.<sup>10</sup>
  - b) le generalità, il codice fiscale e gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del soggetto che ha presentato istanza di concessione, ovvero, nel caso di soggetto collettivo, la persona fisica che ha presentato l'istanza in rappresentanza dello stesso;
  - c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante della concessione e l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
  - d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
  - e) gli estremi della richiesta di titolo abilitativo, con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
  - f) gli estremi e il contenuto di autorizzazioni, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi;
  - g) la data del parere della Commissione edilizia ed i riferimenti alla pratica paesistica, ove prevista, favorevolmente conclusi;
  - h) l'ammontare dei contributi di costruzione, se dovuti;
  - i) eventuali prescrizioni e/o condizioni;
  - l) il termine per l'inizio e la fine dei lavori, secondo quanto stabilito dall'art. 15 D.P.R. 380/01.

## **Articolo 25**

### *Termine di inizio e ultimazione dei lavori*

1. L'inizio e l'ultimazione dei lavori devono avvenire entro i termini stabiliti dalla lettera l) del precedente art. 24.
2. Entrambi i termini possono essere prorogati qualora fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso.
3. Il permesso di costruire deve comunque menzionare l'obbligo del titolare di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica ove dovuta presso l'ufficio comunale competente ai sensi della legge 1086/71 e s.m.i.
4. I lavori riguardanti opere soggette al procedimento di valutazione di impatto ambientale possono avere inizio solo dopo l'espressione del giudizio di compatibilità ambientale da parte dell'ente competente.
5. A seguito del rilascio di permesso di costruire l'inizio dei lavori deve avvenire entro un anno dal suddetto rilascio.

---

<sup>10</sup> Per la definizione degli interventi cfr. art. 27 L.R. 12/05.

- 6 A seguito di presentazione di denuncia di inizio dell'attività l'inizio dei lavori avviene a partire dal trentesimo giorno successivo alla presentazione stessa, fatti salvi eventuali dinieghi sopravvenuti con provvedimenti motivati e quanto stabilito dal punto 3 del presente articolo.
- 7 Le opere di scavo e di approntamento del cantiere costituiscono l'effettivo avvio dei lavori.
- 8 Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza del titolo abilitativo.
- 9 I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere l'autorizzazione di agibilità a norma delle leggi vigenti comunque entro tre anni dalla data di rilascio. L'eventuale diniego dell'anzidetta autorizzazione fa venire meno tale presunzione.
- 10 Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 46 L.R. 12/05.

## **Articolo 26**

### *Certificato di agibilità*

1. Entro 30 giorni dal ricevimento della domanda, il Dirigente o il responsabile della struttura competente rilascia il certificato d'uso richiesto, previa eventuale ispezione che verifichi la rispondenza del fabbricato ai requisiti richiesti per l'agibilità.
2. Ai sensi dell'art. 25, comma 4, del D.P.R. 380/01, inutilmente trascorsi 30 giorni dalla presentazione della domanda, l'agibilità si intende attestata qualora sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L.. Il termine del silenzio-assenso è di 60 gg. in caso di autocertificazione. L'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di una sua parte è comunque fatto salvo.
3. Il termine iniziale di 30 giorni può essere interrotto una sola volta dal Comune, entro 15 gg. dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documenti integrativi che non siano già in possesso dell'Amministrazione o che comunque non possano essere da essa acquisiti autonomamente. In tal caso il termine di 30 giorni ricomincia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione dei documenti richiesti.

## **Articolo 27**

### *Comunicazione del provvedimento*

1. Il responsabile della struttura competente comunica al richiedente, presso il domicilio da questi indicato a mezzo messo notificatore o lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, l'avviso di emanazione del permesso di costruire o, ai sensi dell'art. 10 bis L. 07.08.90 n°.241 e s.m.i., dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza. In tal caso l'interessato ha il diritto di presentare per iscritto le proprie osservazioni entro 10 giorni dal ricevimento della comunicazione.  
Dell'eventuale loro mancato accoglimento è data ragione nella motivazione del provvedimento finale.  
Il richiedente, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda di costruzione, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto, dopo aver fissato le modalità e le scadenze per il pagamento dei contributi di costruzione ai sensi dell'art. 21 del presente regolamento.
2. Nel caso di ritardati pagamenti si applicano i disposti di cui all'art. 42 D.P.R. 380/01.

## **Articolo 28**

### *Pubblicazione del provvedimento*

1. Il provvedimento di permesso di costruire deve essere pubblicato all'albo del Comune ed on line per 15 giorni consecutivi.
2. La pubblicazione di cui al comma precedente costituisce atto dovuto e deve essere effettuata contestualmente all'avviso di avvenuta emanazione del provvedimento.

## **Articolo 29**

### *Autorizzazione paesaggistica*

1. Secondo quanto previsto dai "Criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni ambientali" di cui alla D.G.R. 22.12.2011 n°. 9/2727 il provvedimento di autorizzazione paesaggistica, ovvero di diniego della stessa, è disciplinato dall'art. 146 D.Lgs. 22.01.2004 n°. 42 e s.m.i.. Per gli interventi di entità minore si applicano le disposizioni dettate dal regolamento emanato, ai sensi del pari articolo nono comma, con D.P.R. 09.07.2010 n°. 139.

**CAPO III**  
**Semplificazione dei procedimenti amministrativi**

**Articolo 30**

*Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse*

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

**Articolo 31**

*Parere preventivo*

1. I soggetti interessati possono presentare alla struttura competente un progetto preliminare, corredato dai seguenti elaborati:
  - a) planimetria in scala adeguata che consenta l'esatta individuazione dell'immobile;
  - b) rilievo dell'immobile oggetto di intervento in scala opportuna con l'indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, con l'indicazione dei prospetti e di almeno due sezioni;
  - c) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile;
  - d) relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima;
  - e) dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto stesso è conforme alle N.T.A. del P.G.T. ed al presente Regolamento Edilizio.
2. La struttura competente può esaminare e discutere il progetto con l'interessato e il progettista in via informale e, se del caso, trasmetterlo alla Commissione edilizia per un esame preliminare, non vincolate in sede di esame dell'eventuale progetto definitivo.

## **Articolo 32**

### *Indicazioni interpretative*

1. I soggetti interessati possono chiedere all'Amministrazione comunale indicazioni interpretative della disciplina urbanistico-edilizia comunale, quale risulta dagli strumenti urbanistici e loro varianti generali, vigenti o adottate, o dai regolamenti comunali.
2. Tali indicazioni dovranno essere fornite dall'Amministrazione comunale mediante comunicazione scritta.

## **CAPO IV**

### **L'accesso ai documenti**

#### **Articolo 33**

##### *Norme applicabili*

1. Al fine di assicurare la trasparenza dell'attività amministrativa e di favorirne lo svolgimento imparziale è riconosciuto il diritto di accesso ai documenti amministrativi ai sensi del D.Lgs. 24 febbraio 1997 n°. 39 "Attuazione della direttiva 90/313/CEE, concernente la libertà di accesso alle informazioni in materia di ambiente", ove "le autorità pubbliche sono tenute a rendere disponibili le informazioni di cui sopra a chiunque ne faccia richiesta, senza che questi debba dichiarare il proprio interesse" per tutti gli atti di natura ambientale, territoriale e urbanistico-edilizia assunti dal Comune.
2. Per documento si intende "ogni rappresentazione grafica, fotocinematografica, elettromagnetica o di qualunque altra specie del contenuto di atti, anche interni, formati dalle pubbliche amministrazioni o, comunque, utilizzati ai fini dell'attività amministrativa", ivi compresi gli elaborati progettuali relativi a pratiche urbanistico-edilizie e paesistico-ambientali.<sup>11</sup>

#### **Articolo 34**

##### *Casi di esclusione*

1. Sono esclusi dal diritto di accesso i documenti coperti da segreto sulla base di espressa disposizione di legge, nonché i documenti la cui conoscenza possa pregiudicare le esigenze di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 24 della L. 241/90.
2. L'accesso ai documenti amministrativi è inoltre escluso, come specificato dall'art. 4 del D.Lgs. 39/97, qualora dalla divulgazione delle informazioni richieste possano derivare danni all'ambiente, oppure quando sussiste l'esigenza di salvaguardare la riservatezza delle deliberazioni delle autorità pubbliche, le relazioni internazionali, le attività necessarie alla difesa nazionale; l'ordine e la sicurezza pubblici; questioni che sono in discussione, sotto inchiesta, ivi comprese le inchieste disciplinari, o oggetto di un'azione investigativa preliminare, o che lo siano state; la riservatezza commerciale ed industriale, ivi compresa la proprietà industriale; la riservatezza dei dati o schedari personali; il materiale fornito da terzi senza che questi siano giuridicamente tenuti a fornirlo.
3. Nel caso in cui l'esclusione dall'accesso riguardi solo una parte dei contenuti del documento, possono essere esibite in visione o rilasciate copie parziali dello stesso; le parti omesse devono essere indicate. Il responsabile del procedimento, con proprio provvedimento, stabilisce la limitazione, che deve essere comunicata per iscritto al soggetto richiedente.
4. Il diritto di accesso deve essere esercitato nel rispetto delle disposizioni della L. 31 dicembre 1996 n. 675 "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali", per quanto applicabile.

---

<sup>11</sup> Cfr. art. 22, comma 2, legge 241/90

### **Articolo 35**

#### *Differimento dell'accesso ai documenti*

1. E' disposto il differimento dell'accesso ai documenti ove sia necessario per assicurare la tutela della vita privata e della riservatezza di persone fisiche o giuridiche, gruppi, imprese o associazioni. Il differimento è disposto inoltre per l'accesso ai documenti la cui conoscenza possa impedire o gravemente ostacolare lo svolgimento dell'azione amministrativa.
2. Il differimento dell'accesso e la sua durata sono stabiliti dal responsabile del procedimento con proprio provvedimento motivato e sono comunicati per iscritto al richiedente.

### **Articolo 36**

#### *Modalità di accesso ai documenti*

1. Al fine di agevolare l'esercizio del diritto di accesso ai documenti, l'Amministrazione comunale individua, mediante appositi provvedimenti, gli uffici e gli orari di accesso al pubblico informando i cittadini mediante apposito avviso affisso all'albo pretorio.
2. L'accesso ai documenti amministrativi deve avvenire sempre mediante richiesta scritta da presentarsi, anche tramite fax o in via telematica, all'ufficio che ha formato o detiene stabilmente i documenti.
3. L'ufficio di cui al comma precedente provvede a comunicare al richiedente le generalità del responsabile del procedimento, il suo recapito telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico, nonché la somma eventualmente dovuta per le spese di riproduzione, di spedizione e di bollo.
4. Qualora il documento oggetto della richiesta non sia immediatamente disponibile presso l'ufficio di cui al precedente comma 2, vengono comunicati all'interessato il luogo ed il giorno in cui può essere esercitato il diritto di accesso.

### **Articolo 37**

#### *Richiesta di accesso*

1. La richiesta di accesso deve indicare:
  - a) le generalità o i poteri rappresentativi del soggetto richiedente;
  - b) gli estremi del documento oggetto della richiesta ovvero gli elementi che ne consentano l'individuazione;
  - c) se il richiedente intende prendere visione del documento, estrarre copia, trascrivere il testo od effettuare copia dei dati informatizzati;
  - d) se l'esame del documento sarà effettuato dallo stesso richiedente ovvero da persona da lui incaricata e munita di procura;
  - e) l'impegno al rimborso delle eventuali spese di riproduzione, di spedizione e di bollo in quanto dovute.
2. Con una sola domanda può essere richiesto di accedere a più documenti.
3. Il responsabile del procedimento, o un suo delegato, è tenuto a rilasciare apposita ricevuta di richiesta di accesso formale.



### **Articolo 38**

#### *Conclusione del procedimento*

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

### **Articolo 39**

#### *Esame del documento*

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

### **Articolo 40**

#### *Estrazione di copia del documento*

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

## **CAPO V** **Vigilanza e sanzioni**

### **Articolo 41** *Sanzioni edilizie*

1. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono disciplinate dal Titolo IV capo I e capo II D.P.R. 380/01:
  - a) art. 27 (“vigilanza sull’attività urbanistico-edilizia”);
  - b) art. 28 (“vigilanza su opere di amministrazioni statali”)
  - c) art. 29 (“responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a denuncia di inizio attività”);
  - d) art. 30 (“lottizzazione abusiva”);
  - e) art. 31 (“interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali”);
  - f) art. 32 (“determinazione di variazioni essenziali”) sul quale prevale l’art. 54 L.R. 12/05;
  - g) art. 33 (“interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità”);
  - h) art. 34 (“interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire”);
  - i) art. 35 (“interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o enti pubblici”);
  - j) art. 36 (“accertamento di conformità”);
  - k) art. 37 (“interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia d inizio attività e accertamento di conformità”);
  - l) art. 38 (“Interventi eseguiti in base a permesso annullato”);
  - m) art. 39 (“Annullamento del permesso di costruire da parte della Regione”);
  - n) art. 40 (“sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della Regione”);
  - o) art. 41 (“demolizioni di opere abusive”);
2. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono irrogate dal dirigente o dal responsabile della struttura competente.<sup>12</sup>

### **Articolo 42** *Sanzioni paesaggistiche*<sup>13</sup>

1. Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia ed in particolare dall’art. 15 della legge 1497/39, come sostituito dal D.Lgs. 42/04.
2. Le sanzioni di cui al precedente comma non si applicano nel caso in cui venga certificata l’assenza di danno ambientale.

---

<sup>12</sup> Cfr. art. 2, comma 12, legge 191/98.

<sup>13</sup> I criteri per l’irrogazione delle sanzioni, previste dall’art.15 della legge 1497/39 come sostituito dal D.Lgs. 42/04, nonché quelli per il rilascio delle certificazioni di compatibilità ambientale sono contenuti nella Deliberazione di Giunta Regionale n. 9/2727 del 21.12.2011.

### **Articolo 43**

#### *Avvio del procedimento*

1. Il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) provvede, secondo quanto disposto dall'art. 7 della L. 241/90, a comunicare all'interessato e ad eventuali controinteressati facilmente individuabili l'avvio del procedimento sanzionatorio.
2. In tale comunicazione devono essere indicate:
  - a) le generalità del responsabile dell'istruttoria procedimentale.
  - b) la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
  - c) l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile dell'istruttoria;

### **Articolo 44**

#### *Fase istruttoria*

1. Il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria), valutati gli atti di accertamento dell'infrazione, nonché ulteriori specifiche informazioni e documentazioni acquisite durante la fase istruttoria, comprese eventuali memorie dell'interessato e di possibili controinteressati, individua il tipo di sanzione da applicare.

### **Articolo 45**

#### *Fase decisionale*

1. La sanzione è irrogata dal responsabile della competente struttura comunale<sup>14</sup> mediante apposito provvedimento che deve contenere:
  - a) generalità del trasgressore;
  - b) tipo di illecito accertato;
  - c) tipo di sanzione corrispondente all'illecito e relativa motivazione, nonché modalità e tempi per l'irrogazione della sanzione;
  - d) forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio;
  - e) indicazione e sottoscrizione del soggetto legittimato ad assumere il provvedimento sanzionatorio;
  - f) luogo e data di emissione del provvedimento sanzionatorio.
2. All'atto va allegata copia del verbale di accertamento dell'illecito.

### **Articolo 46**

#### *Fase integrativa dell'efficacia*

1. Il responsabile del procedimento dispone la notifica del provvedimento sanzionatorio all'interessato.
2. Dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento.

---

<sup>14</sup> Come stabilito dall'art. 51, comma 3 lettera f bis) della legge n.142/90 come sostituito dall'art. 6, comma 2, della legge 127/97, integrato dall'art. 2, comma 12, della legge 191/98.

## **Articolo 47**

### *Fase di esecuzione d'ufficio*

1. Nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente, nei termini di legge, alla sanzione irrogata, il Comune procede, per le sanzioni demolitorie o ripristinatorie, secondo le procedure per l'esecuzione d'ufficio indicate dall'art. 41 del D.P.R. 380/01.
2. Per le sanzioni pecuniarie nonché per il recupero delle somme impiegate nella demolizione d'ufficio, il Comune procede in base alle leggi in materia di riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato.

## **TITOLO II**

### **LA COMMISSIONE EDILIZIA**

#### **CAPO I**

##### **Composizione e nomina**

#### **Articolo 48**

##### *Composizione*

1. La Commissione Edilizia è un organo collegiale tecnico-consultivo dell'amministrazione comunale.
2. Sono membri di diritto della Commissione Edilizia ai sensi della D.G.C. \_\_\_\_\_ n°. \_\_\_\_:
  - a) il Tecnico Responsabile del Servizio, senza diritto di voto, con funzione di Presidente e Segretario;
  - b) tre esperti, in possesso di comprovata esperienza professionale, risultante dal curriculum individuale, in materia di tutela paesistico-ambientale e tecnica. Nella suddetta composizione deve essere individuato almeno un soggetto in possesso di competenza giuridica nel campo edilizio-urbanistico.
3. La loro convocazione è curata dal Responsabile del Servizio Tecnico almeno tre giorni prima dell'adunanza.
4. Per l'esercizio delle funzioni in materia paesaggistica e per l'eventuale irrogazione delle relative sanzioni, è preposta la Commissione per il Paesaggio dei Comuni di Moltrasio, Carate Urio, Laglio e Brienno, di cui alla D.G.U. 18.11.2008 n° 32<sup>15</sup>, composta dai Tecnici Comunali, che vi partecipano senza diritto di voto con funzione di segretari, e da esperti<sup>16</sup> scelti sulla base di idoneo curriculum e aventi particolare e qualificata esperienza nella tutela paesaggistico-ambientale.

#### **Articolo 49**

##### *Nomina e designazione*

1. La Commissione Edilizia, compresi il presidente, è nominate dalla Giunta Comunale.

#### **Articolo 50**

##### *Scadenza*

1. La durata in carica della Commissione corrisponde a quella della Giunta Comunale.
2. Alla scadenza del termine di cui al comma precedente, la Commissione si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione da parte della Giunta subentrante entro sei mesi dall'insediamento. I membri possono essere riconfermati.

---

<sup>15</sup> Ai sensi dell'art. 81, primo comma, L.R. 12/05.

<sup>16</sup> Almeno tre degli esperti essere devono obbligatoriamente presenti

**Articolo 51**  
*Incompatibilità*

1. Sono incompatibili i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione.

**Articolo 52**  
*Conflitto d'interessi*

1. I componenti della Commissione Edilizia direttamente interessati alla trattazione di progetti od argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio allontanandosi dall'aula.
2. L'obbligo di astensione di cui al comma precedente sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a parenti o affini sino al quarto grado, o al coniuge di un membro della Commissione stessa.

**Articolo 53**  
*Incompatibilità sopravvenuta*

1. I membri della Commissione decadono automaticamente nel caso insorga una causa di incompatibilità di cui all'art. 51 sopravvenuta successivamente alla loro nomina.

**Articolo 54**  
*Assenze ingiustificate*

1. Essi decadono automaticamente se risultano assenti ingiustificati per più di tre riunioni consecutive della Commissione.

## **CAPO II** **Le attribuzioni**

### **Articolo 55**

#### *Attribuzioni della Commissione*

1. La Commissione si esprime esclusivamente su questioni in materia urbanistica ed edilizia.
2. Nel rispetto delle attribuzioni previste dalla legge ed in relazione all'esercizio della propria competenza specifica, l'attività consultiva della Commissione si svolge mediante l'espressione di pareri preventivi, obbligatori e non vincolanti che vengono resi per le ipotesi previste espressamente dal presente regolamento nonché laddove, per la rilevanza delle questioni trattate, sia richiesto da parte del responsabile del procedimento un qualificato parere della Commissione stessa.
3. I pareri da rendersi obbligatoriamente ai sensi del presente regolamento sono individuati al successivo art. 56.

### **Articolo 56**

#### *Pareri obbligatori*<sup>17</sup>

Il parere della Commissione è obbligatoriamente richiesto per:

- a) rilascio del permesso di costruire, anche in variante, salvo quanto previsto al successivo art. 57;
- b) rilascio del permesso di costruire in sanatoria ex art. 36 del D.P.R. 380/01;
- c) applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla L.R. 12/05 art. 13, comma 12;
- d) annullamento d'ufficio di permesso di costruire;
- e) Piani Attuativi.

### **Articolo 57**

#### *Casi di non obbligatorietà del parere*

Il parere della Commissione non è obbligatorio:

- a) nel procedimento dichiarazione di inizio attività;
- b) nei casi in cui non sia espressamente previsto ai sensi dell'art. 56 o richiesto ai sensi dell'art. 55, comma 2, del presente Regolamento.
- c) proroga e voltura del permesso di costruire;
- d) diniego di permesso di costruire quando sia automaticamente ricollegato a difformità urbanistiche;
- e) carenza documentale non integrata in sede istruttoria, tale da determinare la conclusione negativa del procedimento;

---

<sup>17</sup> *Si ricorda che non è più obbligatorio il parere sull'ammontare del contributo costruzione.*

## **Articolo 58**

### *Finalità di valutazione della Commissione.*

- 1 La Commissione si esprime sui progetti elencati al precedente articolo 56 che le vengono sottoposti dal responsabile della struttura competente già corredati dal giudizio di conformità alla vigente normativa e strumentazione urbanistica comunale redatto a cura del responsabile stesso.
- 2 Nell'esame dei progetti e nella formalizzazione del relativo parere, la Commissione valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano.
- 3 In ogni caso l'eventuale parere negativo della Commissione deve essere adeguatamente motivato.

## **Articolo 59**

### *Modalità e criteri di valutazione della Commissione.*

1. La Commissione, esprime il proprio parere, prestando particolare attenzione alla coerenza del progetto in esame con i principi, le norme ed i vincoli dello strumento urbanistico vigente, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio comunale.
2. Nell'esercizio della specifica competenza consultiva, la Commissione fa riferimento alle specifiche disposizioni e linee orientative deliberate dalla Giunta Regionale<sup>18</sup>.

---

<sup>18</sup> In particolare la D.G.R. 29.02.2000 n. 6/48740 "Quaderno opere di ingegneria naturalistica".



**CAPO III**  
**Funzionamento**

**Articolo 60**  
*Convocazione*

1. La Commissione si riunisce ogni volta che si renda necessario.
2. La convocazione avviene sempre con avviso scritto da trasmettere con raccomandata A.R. o con nota inviata tramite fax, ovvero per via telematica, almeno tre giorni prima della seduta.

**Articolo 61**  
*Ordine del giorno*

1. I progetti o loro integrazioni sono sottoposti all'esame della Commissione sulla base della progressiva data di conclusione dell'istruttoria da parte della struttura tecnica comunale.

**Articolo 62**  
*Validità delle sedute*

1. Affinché le sedute della Commissione siano dichiarate valide è necessaria la presenza di almeno tre componenti.

**Articolo 63**  
*Valutazione della Commissione*

1. Il parere dei componenti deve essere predisposto collegialmente, non escludendosi tuttavia la possibilità che gli stessi esprimano distinte posizioni.
2. Ai fini della formalizzazione dell'esito dell'esame delle pratiche è necessaria la maggioranza assoluta dei componenti con diritto di voto.

**Articolo 64**  
*Pubblicità delle sedute*

1. Le riunioni della Commissione non sono pubbliche.

**Articolo 65**  
*Verbalizzazione*

1. Le funzioni di verbalizzazione sono esercitate dal Responsabile della Struttura Tecnica comunale, privo in ogni caso di diritto di voto.

2. Il segretario della Commissione sovrintende alla redazione dei verbali delle adunanze, alla loro raccolta ed archiviazione; i verbali devono essere sottoscritti dal Presidente ovvero dal suo delegato, dal Segretario e da tutti i membri presenti.

### **Articolo 66**

#### *Sopralluogo*

1. E' data facoltà alla Commissione di eseguire sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione del parere di competenza, delegando, se del caso alcuni componenti.

## **TITOLO III**

### **DISPOSIZIONI SULL' ATTIVITA' EDILIZIA**

#### **CAPO I**

#### **Ambiente Urbano**

#### **Articolo 67**

#### *Disciplina del verde su aree pubbliche e private*

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi ecc., deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:
  - a) sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi ecc., nonché alle condizioni di luce e di sicurezza;
  - b) forma e caratteristiche delle piante a maturità;
  - c) sviluppo più o meno rapido;
  - d) caratteristiche dell'apparato radicale;
  - e) resistenza all'inquinamento;
  - f) rilevanza estetica.
3. La realizzazione degli spazi verdi urbani comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area.
4. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.
5. Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
6. Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei.
7. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.
8. Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere.
9. Gli alberi debbono mantenere una distanza dal confine pari a quella stabilita dalla specifica disciplina del Codice Civile.
10. Sono fatti, in ogni caso, salvi gli accordi tra i proprietari dei fondi antistanti.
11. La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinati prospicienti.
12. In assenza di indicazioni più restrittive si applicano le disposizioni dell'art. 892 del Codice Civile.
13. La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla

- capacità di sviluppo generale delle stesse.
14. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.
  15. In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.
  16. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.
  17. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m.5,00 rispetto al medesimo.
  18. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.
  19. Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono di norma osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.
  20. Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti quando derivino situazioni di pericolo, quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici.
  21. Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi deve illustrare i criteri di scelta delle specie arboree.

### **Articolo 68**

#### *Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico.*

1. Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.
2. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
3. E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

4. In presenza di sottoservizi impiantistici in caso di possibili interventi è necessario recintare l'area interessata con segnaletica di sicurezza adeguata, visibile anche di notte.

### **Articolo 69**

#### *Insegne e mezzi pubblicitari*

1. Insegne cartelli e attrezzature pubblicitarie, sono da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi; essi pertanto sono assoggettati a titolo abilitativo
2. L'installazione di tali componenti nelle aree adiacenti alla viabilità non dovranno essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione<sup>19</sup>.
3. L'acquisizione dei provvedimenti autorizzativi per la loro installazione richiede previamente il parere della Commissione Edilizia ed ove interessi 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.

### **Articolo 70**

#### *Chioschi, cabine telefoniche, edicole*

1. Chioschi, cabine telefoniche, edicole situate su spazi pubblici anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. Detti manufatti debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito titolo abilitativo.

### **Articolo 71**

#### *Passaggi pedonali e percorsi ciclabili*

1. Le strade di nuova formazione e quelle esistenti dovranno essere munite, laddove possibile, di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di uso pubblico, realizzati in conformità con i disposti della L. 9 gennaio 1989, n°.13 e successive modificazioni ed integrazioni e della L.R. 20 febbraio 1989, n°. 6, inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

---

<sup>19</sup> Cfr. Legge 30 aprile 1992, n°. 285, recante "Nuovo Codice della Strada e successive modificazioni ed integrazioni"; D.P.R. 16.12.92, n.495, "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada", con le modifiche di cui al D.P.R. 26.04.1993, n°. 147, e D.P.R. 16.09.1996, n°. 610.

3. Le piste ciclabili devono essere realizzate nel rispetto della normativa vigente in materia.
4. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.

## **Articolo 72**

### *Spazi porticati*

1. La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.
2. Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.
3. Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.
4. Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, ecc.

## **Articolo 73**

### *Occupazione degli spazi pubblici*

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

## **Articolo 74**

### *Disciplina d'uso del sottosuolo*

1. L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 58/99<sup>20</sup>, ha come obiettivo la

---

<sup>20</sup> *Direttiva avente ad oggetto: "Razionale sistemazione nel sottosuolo degli impianti tecnologici" pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 dell'11 marzo 1999.*

- valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.
2. Per uso degli spazi di sottosuolo con finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo destinato ai sottoservizi impiantistici, ai locali tecnici, ai sottopassaggi pedonali o veicolari, a spazi pubblici commerciali, ad autoparcheggi interrati, a reti di viabilità e 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;
    - 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 della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.
  5. Il Comune nelle more della redazione del P.U.G.S.S. (piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo ) ai sensi dell'art 38 L. R. 12.12.03 n. 26 e del relativo regolamento guida 28.02.05 n. 3 ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.
  6. Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte.

#### **Articolo 75**

##### *Reti di servizi pubblici*

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

#### **Articolo 76**

##### *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. Ai sensi dell'art. 4 L.R. 21.12.04 n. 39 le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio principale opportunamente chiuse per lo sfruttamento dell'energia solare alternativa al consumo di combustibile fossile per riscaldamento, sono considerate volumi tecnici; analogamente sono definiti i sistemi per la captazione e lo sfruttamento di tale energia se parte integrante degli edifici stessi.

3. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativo.
4. Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici e possono trovare collocazione all'interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute nel P.G.T. vigente.
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.

### **Articolo 77**

#### *Intercapedini e griglie di aerazione*

1. Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.
2. In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previo atto autorizzativo, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.
3. Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucchiolevoli.
4. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

### **Articolo 78**

#### *Accessi e passi carrabili*

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
3. Per quanto riguarda gli aspetti dimensionali e operativi si rimanda all'art. 10 bis delle N.T.A. del P.G.T. vigente.
4. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità.
5. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque.



6. Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di loro ristrutturazione o ampliamento, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma.

**Articolo 79**  
*Strade private*

1. La costruzione di strade private è consentita secondo le disposizioni dettate dal P.G.T. vigente.
2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
  - a) alla manutenzione e pulizia;
  - b) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
  - c) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
  - d) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.
3. Le strade di nuova formazione poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione.
4. Le strade a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di m. 5,00 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
5. Nel caso di una sola unità abitativa il calibro stradale può essere ridotto fino a m. 4,00.
6. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m. 5,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di m. 7,00 nel caso di doppio senso di marcia e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.
7. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 4, 5, 6 sono derogabili nei limiti posti dalla struttura orografica e della sensibilità paesistica dei siti, tenuto conto delle esigenze di sicurezza da garantire in ogni caso alle sedi stradali nonché delle disposizioni di cui al precedente art. 71 commi 1 e 4.

**Articolo 80**  
*Allacciamento alle reti fognarie*

1. Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dal Regolamento d'Igiene Tipo vigente o, comunque, dall'Ente Gestore del servizio.
2. E' fatto divieto di convogliare nella rete fognaria le acque piovane ad esclusione delle acque di prima pioggia relativamente alle zone fornite di condutture separate.
3. Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria si applicano le disposizioni delle leggi vigenti<sup>21</sup>.

---

<sup>21</sup> Cfr. L.R. n.62/1985, e successive integrazioni e modificazioni; D.P.R. 236/1988.

## **Articolo 81**

### *Allacciamento alle reti impiantistiche*

1. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas – metano, energia termica) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi.
2. Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.
3. L'installazione di antenne paraboliche, deve rispettare i seguenti criteri:
  - a) impianti prioritariamente centralizzati o collettivi;
  - b) soluzioni tecniche finalizzate al rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente; colorazioni armoniche con il manto di copertura degli edifici pertinenti.
  - c) Diametro dei dischi non eccedente 120 cm per impianti collettivi e 85 cm per impianti singoli;
  - d) posa in opera conforme alla L. 46/1990 e s.m.i. a tutela della sicurezza degli impianti;
  - e) rispetto delle norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché sulla tutela di beni artistici.

## **Articolo 82**

### *Recinzioni<sup>22</sup>*

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 e le vedute, né pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo di cui al Titolo I, Capo I del presente regolamento, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contesto ambientale.
3. L'altezza massima e i tipi costruttivi delle recinzioni nelle singole zone omogenee sono stabiliti dalle N.T.A. del P.G.T. vigente.
4. Per quanto possibile, esse devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.
5. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
6. I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite.
7. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite nel contesto della struttura.
8. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

---

<sup>22</sup> *E' facoltà dell'Amministrazione comunale prevedere all'interno delle N.T.A. del P.G.T. e successive varianti prescrizioni puntuali, le quali saranno immediatamente prevalenti rispetto alle indicazioni del presente articolo.*

**Articolo 83**  
*Spazi inedificati*

1. Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono, ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte di enti o dei soggetti proprietari.
2. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico - sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione.
3. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.
4. La recinzione di tali aree deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità.
5. Gli ambiti di cava, i quali devono essere racchiusi con recinto per l'intero loro perimetro, sono disciplinati dai provvedimenti che ne consentono l'attività.

**Articolo 84**  
*Sistemazioni esterne ai fabbricati*

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.
2. Gli spazi residuali del lotto edificato devono essere progettati tenuta in debita considerazione la prioritaria esigenza di ripristino di una adeguata struttura del verde.
3. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione ivi esistenti o previste.

**Articolo 85**  
*Toponomastica e segnaletica*

1. E' sempre soggetto a provvedimento autorizzativo l'utilizzo di pareti di manufatti privati, per apporre targhe piastrine, tabelle, cartelli, orologi, lapidi, eccedenti la misura di cm. 20 x 30.
2. E' riservata all'Amministrazione la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative.
3. Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dal Comune.

**Articolo 86**  
*Numeri civici*

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

## **CAPO II**

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

#### **Articolo 87**

*Decoro delle costruzioni*

1. Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.
2. Tali costruzioni devono essere adeguate alle condizioni paesistiche, rispettando gli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.
3. E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.
4. Il progetto edilizio va esteso alla sistemazione delle aree esterne comprendenti le pavimentazioni, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici in sopra e sottosuolo, l'arredo e l'illuminazione.
5. Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi; in sede procedimentale, nell'esercizio della sub-delega paesistica per il rilascio della corrispondente autorizzazione, può essere prescritto un diverso indirizzo per l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti.
6. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere ordinata ai proprietari la loro sistemazione.
7. In caso di mancato adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, agli aventi titolo, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo.
8. Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

#### **Articolo 88**

*Allineamenti*

1. Coerentemente con la disciplina delle distanze minime dettate dalle N.T.A. del P.G.T. vigente, in ordine alla prevalente esigenza di garantire allineamenti con edifici preesistenti, per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati, fatte salve le specifiche disposizioni del Codice Civile.

## **Articolo 89**

### *Spazi conseguenti ad arretramenti*

1. L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento:
  - a) dalla disciplina del P.G.T. vigente e dai relativi strumenti esecutivi;
  - b) dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.
2. Ai fini della distanza dal confine stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli.
3. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione, da integrarsi in ogni caso con quella pubblica esterna.

## **Articolo 90**

### *Prospetti su spazi pubblici*

1. Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con altri edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici e di aspetto gradevole.
2. Le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.
3. Fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza, porte e finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprano o sporgano all'esterno verso l'affaccio stradale.
4. Per tutti i terrazzi è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli; nel caso in cui essi sovrastino ambienti comunque utilizzabili, devono essere poste in opera adeguate coibentazioni.
5. Particolare cura deve essere prestata nella formazione di un sistema del verde pensile, nella conformazione di aggetti e/o spazi loggiati, nell'uso di pareti trasparenti o riflettenti.
6. I parapetti<sup>23</sup> di poggiali, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza.
7. I balconi, le terrazze e le finestre devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore alle misure stabilite dal Regolamento d'Igiene vigente.
8. La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie non deve essere superiore a cm. 10.
9. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto o nelle situazioni in cui la soletta di pavimento costituisca copertura di costruzione sottostante o di portico e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'installazione di un parapetto di altezza non inferiore a quanto stabilito dal pari Regolamento d'Igiene.

---

<sup>23</sup> Regolamento Locale di Igiene Tipo.

**Articolo 91**  
*Sporgenze e aggetti*

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare:
  - a. aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di m. 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.

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.
  - b) balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m. 3,50 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m. 4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.
  - c) Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m. 1,20 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.

**Articolo 92**  
*Portici e gallerie*

1. Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucciolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.
2. Nel centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela paesistica, 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.
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.

**Articolo 93**  
*Salubrità dei terreni edificabili<sup>24</sup>*

1. Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere

---

<sup>24</sup> *L'Amministrazione comunale provvede a predisporre apposita cartografia relativa alla evoluzione storica dell'occupazione del suolo rivolta all'accertamento delle condizioni di salubrità.*

- preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso<sup>25</sup>
2. Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati, occorre fare uso di terra o di altro materiale testati ai fini di tutela da inquinamento.
  3. 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, per favorirne adeguato isolamento dal suolo e dagli agenti atmosferici<sup>26</sup>.
  4. I locali agibili o accessori 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 distaccato dal terreno stesso a mezzo d'intercapedine areata (di spessore non inferiore di massima a 40 cm)<sup>27</sup>.
  5. I pavimenti debbono essere comunque trattati mediante materiale impermeabile in strati continui, con particolare attenzione in corrispondenza delle murature in sopraelevazione.
  6. Qualora i locali agibili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine areata che circondi detti locali lungo tutta la parte interrata e sia munita di cunetta più bassa rispetto al loro piano di calpestio.
  7. 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.
  8. Per le autorimesse è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli.
  9. Il solaio dei locali deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature.
  10. A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili e coperture piane (anche parziali) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2 al 3%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

#### **Articolo 94**

##### *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 murature ovvero le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate integralmente nella loro dimensione e stato originari; i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura, per non arrecarvi pregiudizio.
3. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate e tinteggiate integralmente, fatte salve le fattispecie descritte al precedente comma 2 e soluzioni tecnologiche innovative

---

<sup>25</sup> Regolamento Locale di Igiene Tipo.

<sup>26</sup> Regolamento Locale di Igiene Tipo.

<sup>27</sup> Regolamento Locale di Igiene Tipo.



purché compatibili con le esigenze di protezione dell'involucro edilizio dagli agenti atmosferici.

4. Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuarne la cromia si rende necessario impiegare un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.
5. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.
6. Gli interventi sopra descritti debbono conseguire obbligatoriamente la presa visione dell'U.T.C.

### **Articolo 95**

#### *Disciplina dell'uso dei materiali di finitura*

1. Relativamente alle aree soggette a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/04, ai beni storici, monumentali, nonché alle zone omogenee di impianto storico come individuate e regolate dal P.G.T. vigente, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente devono contemplare, per le parti esterne degli edifici, l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti, recepiti obbligatoriamente le indicazioni della Commissione Edilizia e quella del Paesaggio.
2. In relazione a tutti gli interventi definiti nell'Allegato "A" alla D.G.R. n. 25.09.1998, n. 6/38573, la disciplina dell'uso dei materiali di finitura è quella contenuta nell'allegato stesso in corrispondenza ad ogni tipo di intervento.

### **Articolo 96**

#### *Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni*

1. I proprietari devono impegnarsi a mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza ed igiene<sup>28</sup>.
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 finalizzati ad adeguamenti funzionali di parti o dell'intero involucro edilizio per migliorare le condizioni conservative e la resa energetica anche attraverso iniziative riconducibili ai disposti dell'art. 76 del presente regolamento.
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.

---

<sup>28</sup> Regolamento Locale di Igiene Tipo.

**CAPO III**  
**Requisiti delle costruzioni in relazione agli spazi fruibili**

**Articolo 97**

*Autorimesse*

1. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi agibili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione.
2. E' fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.

**Articolo 98**

*Flessibilità distributiva*

1. Nella progettazione edilizia si dovranno considerare soluzioni atte a consentire, in relazione alle possibili trasformazioni nel tempo delle unità immobiliari, sia l'incremento della dotazione minima di servizi, sia una eventuale suddivisione degli spazi.

**Articolo 99**

*Flessibilità impiantistica*

1. In relazione allo sviluppo futuro delle reti impiantistiche all'interno degli edifici, nella individuazione delle soluzioni tecnologiche dovrà essere prevista, in fase di progetto, la possibilità di realizzare intercapedini verticali ed orizzontali accessibili.

**Articolo 100**

*Accessibilità*

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

**CAPO II e CAPO III**  
**Integrazioni connesse alla sostenibilità energetica ed ambientale**

**SI RIMANDA ALL'ALLEGATO A**

**CAPO IV**  
**Realizzazione degli interventi**

**Articolo 101**  
**Requisiti delle costruzioni**

1. La realizzazione dei fabbricati, le tipologie e l'uso dei materiali, dovrà conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica, stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico, comfort igrotermico e ottimizzazione manutentiva. In ogni caso dovranno essere osservati i disposti del vigente Regolamento d'Igiene.

**Articolo 102**  
*Disciplina del cantiere*

1. Premesso che i cantieri sono soggetti alla normativa di cui al D.Lgs. 14 agosto 1996, n. 494<sup>29</sup> e successive modifiche e integrazioni, ai medesimi si applicano le seguenti disposizioni:<sup>30</sup>
  - a) nel cantiere deve obbligatoriamente essere affissa, in vista al pubblico, una tabella di dimensioni adeguate, contenente gli estremi dell'Atto Abilitativo, dell'avente titolo, del progettista, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori e del direttore dei lavori;
  - b) nel cantiere deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali copia autentica del progetto in corso di realizzazione;
  - c) 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, per quanto possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio

---

<sup>29</sup> Nel D.Lgs. 14.08.96, n.494 di attuazione della Direttiva Comunitaria 92/57/CEE sono stabilite norme in materia di competenza, attività e responsabilità della direzione dei lavori nonché nell'allestimento dei cantieri per la realizzazione di opere edili.

<sup>30</sup> A tal proposito si vedano anche i disposti del D.Lgs. 626/1994 così come modificato dal D.Lgs. 19 marzo 1996, n.242, e del D.Lgs. 19 settembre 1994, n.426 recante "attuazione direttive CEE per la sicurezza nei luoghi di lavoro" nonché del D.Lgs. 81/08.

- A.S.L. ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti;
- e) 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.

### **Articolo 103**

#### *Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie*

1. Il possessore di titolo abilitativo, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare provvisoriamente, mediante opportune recinzioni<sup>31</sup> con materiali idonei, l'area impegnata dai lavori, comunque adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi; a tal fine si dovrà ottenere esplicito nulla-osta dagli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati.
2. In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.
3. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.
4. Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalate sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della Strada e nel rispettivo regolamento attuativo.
5. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, e le linee di arretramento debbono essere preventivamente concordate con l'U.T.C..
6. Quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
7. L'Amministrazione comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie prospettanti su spazi pubblici per le affissioni di propria competenza, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.
8. Tutte le strutture provvisorie del cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili), devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro, con particolare riferimento all'accesso in sicurezza alle coperture degli edifici tramite l'installazione di sistemi fissi di ancoraggio finalizzati a prevenire le cadute dall'alto.
9. Le fronti dei ponteggi verso strade chiuse con stuoie o similari devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

---

<sup>31</sup> *Regolamento Locale di Igiene Tipo.*

## **Articolo 104**

### *Sicurezza del cantiere*

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

## **Articolo 105**

### *Scavi e demolizioni*

1. Costituiscono opere di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.
2. Le demolizioni in ogni caso comportano il conseguimento di titolo abilitativo il quale è subordinato all'impegno di:
  - a) salvaguardare la stabilità e l'uso della residua parte residenziale nel caso di demolizione parziale;
  - b) provvedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
  - c) sistemare e recingere adeguatamente il terreno;
  - d) proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.
3. Le terre e rocce di scavo possono essere utilizzate secondo quanto dettato dall'art. 186 D.Lgs 152/06, come modificato dall'art. 2, comma 23, D.Lgs 04/08.
4. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno, può essere disposto dalla Pubblica Amministrazione l'intervento sostitutivo in luogo dell'inadempiente e a sue spese.
5. La richiesta di demolizione dovrà specificare, sotto responsabilità dell'esecutore dei lavori, le modalità di smaltimento delle macerie, nonché quelle in ordine all'abbattimento delle polveri, al livello di rumorosità, alla sicurezza del personale e alle eventuali opere di bonifica.
6. Il permesso di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela di cui alle leggi 1089/39 e 1497/39 come sostituite dal D.Lgs. 42/04, è subordinata al rilascio di autorizzazione paesistica da parte del soggetto all'uopo sub-delegato.

## **Articolo 106**

### *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 i dati relativi alla quantità ed il luogo di recapito.
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.

## **Articolo 107**

### *Rinvenimenti*

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, chiedendone il tempestivo intervento tramite la competente struttura tecnica comunale 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<sup>32</sup>.

## **Articolo 108**

### *Ultimazione dei lavori*

1. I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere il certificato di agibilità a norma dell'art. 25 D.P.R. 380/01. L'eventuale diniego dell'anzidetta autorizzazione fa venire meno tale presunzione.
2. Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 46 L.R. 12/05.

---

<sup>32</sup> Circolare 11 luglio 1963, n.211 –Ministero della Pubblica Istruzione – Attività e tutela archeologica.

## **CAPO V**

### **Modalità di predisposizione dei progetti**

#### **Articolo 109**

##### *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. Tali modalità vanno rispettate sia nella rappresentazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.) che nella descrizione dei materiali impiegati.
2. Tutte le rappresentazioni grafiche devono rispondere ai criteri di unificazione riconosciuti e codificati utilizzandone grafie, segni e simboli, in particolare:
  - 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.
3. Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato UNI A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo e del progettista con relativa identificazione delle coordinate professionali.

#### **Articolo 110**

##### *Rappresentazione del contesto ambientale*

1. Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ricostruzione e di recupero dell'esistente devono inserirsi armonicamente nel contesto circostante, edificato e non edificato, indipendentemente dall'esistenza di specifici vincoli di tutela.
2. La predisposizione di specifici elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta deve rappresentare il corretto inserimento del manufatto nel contesto di appartenenza, evidenziando in ogni caso le caratteristiche peculiari dei luoghi tramite visuali simulate.
3. La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto deve contenere la planimetria di rilievo del sito di intervento a scala idonea ed estesa alle aree limitrofe, con specificati:
  - a) orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
  - b) presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
  - c) alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
  - d) presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze;
  - e) presenza di eventuali impianti (elettrodotti, metanodotti, ecc.) e relative servitù;

- f) rilievo fotografico a colori (dimensioni minime cm 10 x 15) dell'area e del suo contesto.
4. 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 con particolare corredo nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali del contesto di appartenenza.
5. 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 interrate, la copertura ed eventuali pertinenze.
- Parimenti la proposta progettuale deve:
- a) riportare nelle tavole dei prospetti le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori, modanature, marcapiani ecc.
  - b) individuare le sezioni significative delle tipologie costruttive.
  - c) evidenziare con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore ogni elemento naturalisticamente, storicamente ed artisticamente rilevante.
  - d) descrivere esaustivamente le tecniche di intervento ed i materiali da impiegare.

## **Articolo 111**

### *Documentazione tecnica*

1. Le richieste di permesso di costruire, nonché la denuncia di inizio attività di cui al Titolo I Capo I del presente regolamento, devono essere corredate dalla documentazione tecnica esplicativa dei progetti che consenta le necessarie verifiche tecniche da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria).
2. Gli elaborati grafici da allegare, relativamente a nuovi fabbricati, sopraelevazioni, ampliamenti, ricostruzione di edifici a seguito di demolizione, fatto salvo quanto prescritto da norme speciali o da leggi di settore, sono:
  - a) estratto della documentazione urbanistica relativa al Piano Attuativo, ove esistente ovvero stralcio del P.G.T. vigente con individuazione dell'ambito e delle modalità di intervento;
  - b) estratto mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento;
  - c) tavola grafica in scala 1:200 o 1:500 riportante rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dei lotti interessati dall'edificazione, comprensivo dell'ingombro degli edifici da realizzare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti, delle urbanizzazioni primarie esistenti. Sulla medesima tavola devono essere riportati i calcoli dimostrativi del volume, della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura richiesti, nonché la loro verifica;



- d) tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) completa di piante, copertura, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), e particolari costruttivi in scala 1:20. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;
  - e) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto per interventi di recupero e ampliamento di edifici esistenti in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere.
  - f) tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;
  - g) per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, dichiarazione del progettista che attesti tale condizione;
  - h) schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi in scala 1:100 o 1:200 con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.) in scala 1:50;
  - i) copia completa di tutta la documentazione progettuale su supporto informatico leggibile, qualora ne sia stato fatto uso per la predisposizione della stessa, ai fini della formazione di un archivio informatico delle pratiche, da produrre prima del rilascio dell'atto abilitativo.
3. Gli elaborati grafici da allegare per interventi di ristrutturazione edilizia, fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:
- a) stralcio del P.G.T. vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti e delle modalità di intervento;
  - b) mappali interessati dall'intervento determinanti la superficie fondiaria dell'intervento;
  - c) tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura e particolari tipologico/costruttivi in scala 1:20. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;
  - d) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere;
  - e) tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;

- f) per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, la dichiarazione del progettista che attesti tale condizione;
- g) schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi in scala 1:100 con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.) in scala 1:50;
- h) copia completa di tutta la documentazione progettuale su supporto informatico leggibile, qualora ne sia stato fatto uso, per la predisposizione della stessa ai fini della formazione di un archivio informatico delle pratiche, da produrre prima del rilascio dell'atto abilitativo.

## **Articolo 112**

### *Relazione illustrativa*

1. Ogni progetto di opera edilizia deve 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 comfort garantiti.
2. I paragrafi della relazione saranno sostanzialmente contrassegnati da:
  - 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 e stilistici, con riferimento all'armonizzazione rispetto alle preesistenze dell'intorno ambientale;
    - d.3) opere di urbanizzazione esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto, fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc;
    - d.4) 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 produzione 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 indotto;
    - f.6) provvedimenti atti ad eliminare rumori, scarichi di ogni tipo, esalazioni nocive e rifiuti tossici.

Tale documentazione può essere sostituita da una dichiarazione del progettista attestante che le opere progettate non sono soggette alle suddette prescrizioni.

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 tecnologici e degli smaltimenti civili o industriali;
  - d) di conformità con la vigente normativa in materia di inquinamento acustico ed atmosferico;
  - e) di conformità con la vigente legislazione sul contenimento dei consumi energetici;

**TITOLO IV**  
**NORME FINALI E TRANSITORIE**

**CAPO I**  
**Durata del Regolamento Edilizio**

**Articolo 113**  
*Modifiche al Regolamento Edilizio.*

1. L'Amministrazione comunale può apportare modifiche al Regolamento Edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno.
2. Ogni modifica del Regolamento Edilizio è soggetta alle procedure previste dall'art. 29 della L.R. 12/05, procedendo ove possibile alla redazione di testi coordinati.

**CAPO II**  
**Rapporti tra Regolamento Edilizio e le N.T.A. del P.G.T. vigente**

**Articolo 114**

*Modifiche al Regolamento Edilizio e alle N.T.A. del P.G.T. vigente*

Il Regolamento Edilizio non può contenere disposizioni che incidano sui parametri urbanistico-edilizi propri degli strumenti della pianificazione comunale<sup>33</sup>, né apportare varianti alle N.T.A. dello Strumento Urbanistico Generale.

---

<sup>33</sup> cfr. art. 28 secondo comma L.R. 12/05.

# **ALLEGATO “A”**

## **Titolo III**

**INTEGRAZIONI CONNESSE ALLA  
SOSTENIBILITÀ ENERGETICA ED AMBIENTALE**

**Capo II e Capo III**

# INDICE

## **Area Tematica 1. PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO**

- 1.1 Orientamento dell'edificio
- 1.2 Protezione dal sole
- 1.3 Isolamento termico dell'involucro degli edifici nuovi
- 1.4 Isolamento termico dell'involucro degli edifici esistenti
- 1.5 Prestazioni dei serramenti
- 1.6 Materiali ecosostenibili
- 1.7 Isolamento acustico
- 1.8 Tetti verdi
- 1.9 Illuminazione naturale
- 1.10 Ventilazione naturale
- 1.11 Ventilazione meccanica controllata
- 1.12 Certificazione energetica

## **Area Tematica 2. EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI**

- 2.1 Sistemi di produzione calore ad alto rendimento
- 2.2 Impianti centralizzati di produzione calore
- 2.3 Regolazione locale della temperatura dell'aria
- 2.4 Sistemi a bassa temperatura
- 2.5 Contabilizzazione energetica
- 2.6 Efficienza degli impianti elettrici
- 2.7 Inquinamento luminoso
- 2.8 Inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz)

## **Area Tematica 3. FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI**

- 3.1 Impianti solari termici
- 3.2 Impianti solari fotovoltaici
- 3.3 Sfruttamento dell'energia geotermica (pompe di calore)

## **Area Tematica 4. SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE**

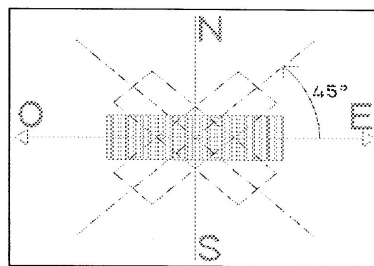
- 4.1 Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile
- 4.2 Riduzione del consumo di acqua potabile
- 4.3 Recupero acque piovane
- 4.4 Riduzione effetto gas radon

Allegato scheda 4.3 - Dimensionamento della vasca di raccolta delle acque piovane

## Area tematica 1: PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO

### Articolo 1.1 ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO

Di norma gli edifici di nuova costruzione devono 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. La relazione di accompagnamento alla D.I.A. o P.D.C. dovrà documentare gli eventuali impedimenti al rispetto di tale prescrizione. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono 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) devono essere disposti lungo il lato Nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture massime devono essere collocate da Sud-Est a Sud-Ovest. La prescrizione è valida per l'edificio, ma non per la singola unità abitativa.



### Applicabilità

Obbligatorio per edifici nuovi.

Questa prescrizione si applica solo se non esistono particolari vincoli di natura morfologica dell'area oggetto di edificazione. È possibile concedere una deroga per quanto riguarda l'esposizione a Nord, se il progettista redige una relazione tecnica, nella quale dimostra che la soluzione proposta offre gli stessi vantaggi energetici.



## **Articolo 1.2 PROTEZIONE DAL SOLE**

In tutte le attività di nuova edificazione dovranno essere previsti sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente.

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.

### **Applicabilità**

Obbligatorio per edifici nuovi.

## **Articolo 1.3 ISOLAMENTO TERMICO DELL'INVOLUCRO DEGLI EDIFICI NUOVI**

Per gli edifici nuovi e per gli ampliamenti (per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla Legge 10/91), è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i seguenti valori massimi di trasmittanza termica U:

- pareti esterne:  $0,35 \text{ W/m}^2\text{K}$
- coperture (piane e a falde):  $0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$
- basamenti su terreno (o cantine):  $0,50 \text{ W/m}^2\text{K}$
- basamenti su pilotis:  $0,35 \text{ W/m}^2\text{K}$
- pareti e solette verso ambienti interni:  $0,70 \text{ W/m}^2\text{K}$

Nel caso in cui la copertura sia a falda e a diretto contatto con un ambiente abitato (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la copertura, oltre a garantire gli stessi valori di trasmittanza di cui sopra, deve essere di tipo ventilato. Nel caso di sottotetto non abitato l'isolante può essere posato sulla soletta dell'ultimo piano.

I valori di trasmittanza sopra riportati dovranno essere comprensivi anche dei ponti termici di forma o di struttura.

Per quanto riguarda i sottofinestra, questi dovranno avere le stesse caratteristiche prestazionali delle pareti esterne.

È consentito l'incremento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne, realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate. Sono fatte salve le norme sulle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà (rif. Legge Regionale 26/95 e s.m.i.) e dalle strade.

A tale proposito le deroghe contemplate del D. Lgs. 115/2008, art. 11, primo e secondo comma, sono subordinate, relativamente alle strade interne al nucleo di antica formazione, alla verifica di insussistenza di condizioni di intralcio alla circolazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

### **Applicabilità**

Obbligatorio per edifici nuovi e per gli ampliamenti.

Nel caso degli edifici industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo tale norma non si applica.

## **Articolo 1.4 ISOLAMENTO TERMICO DELL'INVOLUCRO DEGLI EDIFICI ESISTENTI**

In caso di intervento di manutenzione straordinaria della copertura in edifici esistenti con sostituzione totale dell'orditura, devono essere rispettati i valori massimi di trasmittanza imposti per le coperture degli edifici nuovi ( $0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$ ). Se la copertura è a falda e a diretto contatto con un ambiente abitato (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la stessa, oltre a garantire i valori di trasmittanza di cui sopra, deve essere di tipo ventilato. In caso di sottotetto non abitato l'isolante può essere posato sulla soletta dell'ultimo piano.

Nel caso di ristrutturazioni i valori di trasmittanza delle pareti devono essere uguali a quali prescritti per gli edifici nuovi (vedi scheda 1.3).

È consentito l'incremento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne, realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate. Sono fatte salve le norme sulle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà (rif.: Legge Regionale 26/95 e s.m.i.) e dalle strade.

A tale proposito le deroghe contemplate del D. Lgs. 115/2008, art. 11, primo e secondo comma, sono subordinate, relativamente alle strade interne al nucleo di antica formazione, alla verifica di insussistenza di condizioni di intralcio alla circolazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

### **Applicabilità**

Obbligatorio per edifici esistenti in caso di manutenzione straordinaria della copertura e ristrutturazione dell'edificio.

## **Articolo 1.5 PRESTAZIONI DEI SERRAMENTI**

Nelle nuove costruzioni o in caso di sostituzione di serramenti in edifici esistenti è obbligatorio l'utilizzo di serramenti aventi una trasmittanza media, riferita all'intero sistema (telaio + vetro), non superiore a  $2,3 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

Fanno eccezione i locali destinati ad autorimessa, centrale termica, locali tecnici.

I cassonetti devono garantire isolamento termico e acustico ed essere a tenuta.

### **Applicabilità**

Obbligatorio per edifici nuovi e per interventi di sostituzione dei componenti.

## **Articolo 1.6 MATERIALI ECOSOSTENIBILI**

Per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano, nel loro intero ciclo di vita, un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale.

L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.

Gli insediamenti dovranno essere realizzati preferibilmente con:

- strutture verticali portanti in muratura con elevate caratteristiche di accumulo termico, traspirazione, ed igroscopicità;
- strutture orizzontali portanti con elevate caratteristiche di isolamento ed igroscopicità;
- strutture di copertura ventilate;
- intonaci interni ed esterni, tinte e vernici privi di inquinanti, solventi e pigmenti chimici, realizzati a base di cere, calci, oli e resine naturali atti a garantire il massimo grado di traspirazione;
- materiali coibenti naturali e privi di trattamenti sintetici altamente traspiranti e che non assorbano umidità.

Il progetto edilizio dovrà indicare i materiali ecosostenibili che verranno utilizzati nelle diverse componenti, sia attraverso elaborati grafici in scala adeguata sia attraverso una relazione specifica, con allegati i relativi certificati, a firma del tecnico progettista e del direttore dei lavori.

### **Applicabilità**

Consigliato sia per nuovi edifici sia per ristrutturazioni

## **Articolo 1.7 ISOLAMENTO ACUSTICO**

Si fa riferimento al Piano di zonizzazione acustica.

Il livello sonoro del rumore provocato in un alloggio da impianti tecnologici (ascensori, impianto termico, impianti di condizionamento, ecc.) installati in altri alloggi o in spazi comuni anche esterni all'edificio, non deve superare i 25 dB(A) continui con punte di 30 dB(A).

Gli impianti di distribuzione dell'acqua e gli apparecchi idrosanitari devono essere realizzati, mantenuti e condotti in modo da evitare rumori molesti e si dovranno adottare tutti i possibili accorgimenti tecnici e comportamentali per eliminare ogni possibile causa di disturbo.

Gli apparecchi elettrodomestici (cappe, frigoriferi, cucine, lavastoviglie, lavatrici, ecc.) potranno essere usati nel periodo notturno solo a condizione che non alterino la rumorosità nei locali degli alloggi continui.

Senza l'effetto di altre fonti di rumore, nell'alloggio non deve rilevarsi un livello sonoro maggiore di 70 dB quando al piano superiore venga messa in funzione la macchina normalizzata generatrice di calpestio.

### **Applicabilità**

Obbligatorio per le nuove costruzioni e le manutenzioni straordinarie dei serramenti.

Consigliato per altri interventi.

## **Articolo 1.8 TETTIVERDI**

Per le coperture degli edifici è consigliata la realizzazione di tetti verdi, con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali in estate dovuti all'insolazione sulle superficie orizzontali. Per lo sfruttamento di questa tecnologia, deve essere garantito l'accesso per la manutenzione.

### **Applicabilità**

Consigliato

### **Articolo 1.9 ILLUMINAZIONE NATURALE**

Per le nuove costruzioni le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili, uffici e simili), devono essere orientate entro un settore  $\pm 45^\circ$  dal Sud geografico. Per gli ambienti che non hanno un diretto affaccio all'esterno, fatti salvi i requisiti di aeroilluminazione richiesti dal Regolamento Locale d'Igiene, si possono utilizzare sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici, purché sia dimostrato tecnicamente il raggiungimento dei requisiti illuminotecnici (fattore di luce diurna compatibile con le attività svolte).

#### **Applicabilità**

Consigliato per tutti gli edifici

### **Articolo 1.10 VENTILAZIONE NATURALE**

Si fa riferimento al Regolamento Locale d'Igiene.

#### **Applicabilità**

Obbligatorio per edifici nuovi

### **Articolo 1.11 VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA**

Per gli edifici nuovi e per quelli oggetto di consistente ristrutturazione (intervento su almeno il 50% dell'edificio) o comunque ove sia possibile un intervento impiantistico organico è prescritta l'installazione di un sistema di ventilazione ad azionamento meccanico, che garantisca un ricambio d'aria medio giornaliero pari a 0,35 vol./h per il residenziale.

Per le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, i valori dei ricambi d'aria dovranno essere ricavati dalla normativa tecnica UNI 10339.

#### **Applicabilità**

Consigliata per edifici residenziali, obbligatorio per gli altri edifici (ad esempio scuole, uffici, ecc.) in assenza o insufficienza di ventilazione naturale.

## **Articolo 1.12 CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Per gli edifici di nuova costruzione, per le ristrutturazioni totali e per gli ampliamenti, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previsti dalla Legge 9 gennaio 1991, n. 10, costituiscono documenti necessari per ottenere l'agibilità, l'Attestato Energetico e la Targa Energetica, rilasciate dall'Amministrazione comunale, sulla base di una richiesta che potrà essere effettuata dal costruttore e dal proprietario.

Le metodologie di calcolo per la valutazione delle prestazioni energetiche degli edifici, gli schemi e gli attestati di certificazione saranno illustrate nelle Linee Guida Regionali di prossima pubblicazione, adottate in fase transitoria sino all'emanazione delle metodologie ufficiali nazionali (Decreti attuativi del D.lgs 192/05 e s.m.i.).

### **Applicabilità**

Obbligatorio per nuove costruzioni e per ristrutturazioni di edifici con superficie utile superiore a 1.000 metri quadrati.

Consigliato per altri interventi.

## Area tematica: 2. EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI

### Articolo 2.1 SISTEMI DI PRODUZIONE CALORE AD ALTO RENDIMENTO

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

Nel caso in cui l'edificio sia collegato ad una rete di gas metano, i nuovi generatori di calore dovranno avere i seguenti rendimenti:

Rendimento a potenza nominale		Rendimento a carico parziale	
Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito del rendimento	Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito del rendimento
70°C	$\geq 91 + 1 \log P_n$	30°C	$\geq 97 + 1 \log P_n$

Nel caso in cui l'alimentazione disponibile sia a gasolio, i nuovi generatori di calore dovranno avere i seguenti rendimenti:

Rendimento a potenza nominale		Rendimento a carico parziale	
Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito del rendimento	Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito del rendimento
70°C	$\geq 93 + 2 \log P_n$	$\geq 50^\circ\text{C}$	$\geq 89 + 3 \log P_n$

L'articolo non si applica nei seguenti casi:

- collegamento ad una rete di teleriscaldamento urbano;
- utilizzo di pompe di calore.

### Applicabilità

Obbligatorio per edifici nuovi e in caso di sostituzione della caldaia.

Facoltativo per edifici in zone non servite dalla rete di distribuzione del gas metano e con alimentazione a gasolio.

### Articolo 2.2 IMPIANTI CENTRALIZZATI DI PRODUZIONE CALORE

Negli edifici di nuova costruzione con più di cinque unità abitative associate in forma di condominio, è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati. L'intervento deve prevedere un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi.

### **Applicabilità**

Obbligatorio per nuovi edifici con più di cinque unità abitative associate in forma di “condominio”

### **Articolo 2.3 REGOLAZIONE LOCALE DELLA TEMPERATURA DELL'ARIA**

E' resa obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi.

La norma si applica in tutti gli edifici di nuova costruzione dotati di impianti di riscaldamento.

Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:

- a) interventi di manutenzione all'impianto di riscaldamento che preveda la sostituzione dei terminali scaldanti;
- b) rifacimento della rete di distribuzione del calore.

### **Applicabilità**

Obbligatorio per edifici nuovi e per interventi di manutenzione straordinaria dei servizi tecnologici

### **Articolo 2.4 SISTEMI A BASSA TEMPERATURA**

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).

### **Applicabilità**

Consigliato

### **Articolo 2.5 CONTABILIZZAZIONE ENERGETICA**

Negli edifici nuovi e per quelli oggetto di manutenzione straordinaria degli impianti di riscaldamento con produzione centralizzata del calore devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale, che consentano una regolazione autonoma indipendente ed una contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica.



## **Applicabilità**

Obbligatorio per edifici nuovi e per interventi di manutenzione straordinaria dei servizi tecnologici

### **Articolo 2.6 EFFICIENZA DEGLI IMPIANTI ELETTRICI**

Le condizioni ambientali negli spazi per attività principale, per attività secondaria (spazi per attività comuni e simili) e nelle pertinenze devono assicurare un adeguato livello di benessere visivo, in funzione delle attività previste.

Per i valori di illuminamento da prevedere in funzione delle diverse attività è necessario fare riferimento alla normativa vigente. L'illuminazione artificiale negli spazi di accesso, di circolazione e di collegamento deve assicurare condizioni di benessere visivo e garantire la sicurezza di circolazione degli utenti.

È obbligatorio per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale.

In particolare:

- per gli edifici residenziali (vani scala interni e parti comuni): installazione obbligatoria di interruttori crepuscolari o a tempo ai fini della riduzione dei consumi elettrici.
- per gli edifici del terziario: obbligatoria l'installazione di dispositivi per la riduzione dei consumi elettrici (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc.).

## **Applicabilità**

Obbligatorio per edifici terziario ed uffici pubblici; per il residenziale solo parti comuni.

### **Articolo 2.7 INQUINAMENTO LUMINOSO**

È obbligatorio nelle aree comuni esterne (private, condominiali o pubbliche) di edifici nuovi e di quelli sottoposti a manutenzione straordinaria dei servizi tecnologici, 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 ed il riflesso sugli edifici. Per gli impianti già esistenti e non conformi, devono essere implementate le necessarie misure illuminotecniche di adeguamento alle prescrizioni (sia normative, sia tecniche).

## **Applicabilità**

Obbligatorio per edifici nuovi e per interventi di manutenzione straordinaria dei servizi tecnologici

### **Articolo 2.8 INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO INTERNO (50 Hz)**

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

## **Applicabilità**

Consigliato

### **Articolo 3.1 IMPIANTI SOLARI TERMICI**

Per gli edifici di nuova costruzione è obbligatorio soddisfare almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici. Inoltre, è fatto obbligo di presentare una relazione tecnica (da allegare alla check-list) da redigersi a cura del progettista-costruttore, con la quale sia dimostrato l'effettivo raggiungimento del fabbisogno richiesto.

Sono esclusi dall'obbligatorietà gli edifici per i quali la superficie del tetto risulti ombreggiata per più del 10% della superficie disponibile nei mesi più sfavoriti di dicembre-gennaio (D.lgs 192/05, allegato D, punto 2, comma c).

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

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.

Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti è comunque obbligatoria la predisposizione delle opere, riguardanti l'involucro dell'edificio e gli impianti, necessarie a favorire l'installazione di

impianti solari termici. A tal fine dovranno anche essere garantiti gli opportuni dimensionamenti degli isolamenti delle tubazioni.

### **Applicabilità**

Obbligatorio per edifici nuovi salvo casi documentati dove l'insolazione sulla falda è insufficiente.  
Consigliato per edifici esistenti.

### **Articolo 3.2 IMPIANTI SOLARI FOTOVOLTAICI**

Qualora sussistano condizioni economiche favorevoli (contributi, incentivi, ecc.), è consigliata l'installazione di impianti solari fotovoltaici allacciati alla rete elettrica di distribuzione, per la produzione di energia elettrica.

Nel caso di nuovi edifici o di ristrutturazione di edifici esistenti è obbligatoria la predisposizione delle opere, riguardanti l'involucro dell'edificio e gli impianti, necessarie a favorire l'installazione di impianti solari fotovoltaici ed i loro collegamenti agli impianti dei singoli utenti e alle reti.

### **Applicabilità**

Consigliato.

### **Articolo 3.3 SFRUTTAMENTO DELL'ENERGIA GEOTERMICA (POMPE DI CALORE)**

Per gli edifici di nuova costruzione (residenziali, terziario e industriali) e per gli edifici esistenti in caso di ampliamento e/o ristrutturazione, in alternativa ai generatori termici tradizionali, si suggerisce:

- l'installazione di impianti destinati al riscaldamento (collegati a terminali a bassa temperatura), ed al raffrescamento, attraverso l'uso di pompe di calore, alimentate con acqua prelevata da corpi idrici superficiali, dalle falde idriche sotterranee o da scarichi idrici;
- l'installazione di impianti finalizzati allo sfruttamento della energia geotermica del suolo mediante pompe di calore abbinata a sonde geotermiche, con funzione di scambiatore di calore, nei casi in cui non sia possibile mettere a contatto i fluidi geotermici direttamente con gli impianti di utilizzazione.

È importante prevenire la formazione della condensa utilizzando un'adeguata coibentazione delle tubazioni che trasportano fluidi freddi nei tratti interni ai locali.

Il prelievo delle acque dai corpi idrici superficiali e sotterranei è regolamentato dalla Regione alla quale è necessario rivolgersi per ottenere la regolare concessione di utilizzo.

## **Applicabilità**

Consigliato in tutti i settori (residenziale, terziario: alberghi e commercio, industriale)

## **Area tematica: 4. SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE**

### **Articolo 4.1 CONTABILIZZAZIONE INDIVIDUALE DELL'ACQUA POTABILE**

Negli edifici di nuova costruzione e negli edifici soggetti a ristrutturazione, sempre con più di cinque unità abitative associate in forma di condominio, è obbligatoria l'installazione di contatori individuali di acqua potabile (uno per unità abitativa), così da poter eventualmente 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. Tale obbligo va applicato a tutti gli edifici di nuova costruzione e alle ristrutturazioni.

#### **Applicabilità**

Obbligatorio per nuovi edifici e per le ristrutturazioni, con più di cinque unità abitative associate in forma di "condominio".

### **Articolo 4.2 RIDUZIONE DEL CONSUMO DI ACQUA POTABILE**

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche. Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa:

- la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata;
- la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

Il provvedimento riguarda i servizi igienici delle unità abitative negli edifici di nuova costruzione. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

E' altresì obbligatoria l'applicazione ai rubinetti del bagno e della cucina ed ai soffioni delle docce di diffusori che miscelando aria e acqua permettono una consistente riduzione del consumo di acqua potabile.

#### **Applicabilità**

Obbligatorio per edifici nuovi e per quelli esistenti in caso di manutenzione straordinaria dei servizi idrosanitari.

### **Articolo 4.3 RECUPERO ACQUE PIOVANE**

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è consigliato, nelle nuove costruzioni, fatte salve necessità specifiche connesse ad 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 dei passaggi, il lavaggio auto. 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.

Gli edifici di nuova costruzione e quelli soggetti a ristrutturazione, con una superficie destinata a verde pertinenziale, cortile e orti, superiore a 50 m<sup>2</sup>, devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni minime pari a 1 m<sup>3</sup> per ogni 50 m<sup>2</sup> di superficie lorda complessiva degli stessi. Il valore massimo può essere comunque contenuto in 5 m<sup>3</sup>.

Per il corretto dimensionamento della cisterna si rimanda all'**Allegato 4.3**.

La cisterna deve essere dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

E' altresì consigliabile la realizzazione di vasche per il recupero delle acque meteoriche, come sopra illustrato, con utilizzo anche ai fini domestici (wc, lavatrici ecc.). In questo caso è possibile accedere agli incentivi previsti.

Consigliato

#### **Applicabilità**

Obbligatorio il recupero delle acque meteoriche ai fini irrigui

Consigliato il recupero delle acque meteoriche ai fini domestici

#### **Articolo 4.4 RIDUZIONE EFFETTO GAS**

Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del Radon in aree ad alto rischio individuate dall'ARPA, in tutti gli edifici di nuova costruzione deve essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato; in particolare nei locali interrati e seminterrati si devono adottare accorgimenti per impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dello stesso edificio (vespaio areato, aerazione naturale del locale, pellicole speciali), in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti imposti dall'Ente preposto (ARPA).

#### **Applicabilità**

Obbligatorio per edifici nuovi costruiti in aree ad alto rischio Radon.

#### **ALLEGATO scheda 4.3**

#### **Dimensionamento della vasca di raccolta delle acque piovane**

Gli edifici di nuova costruzione e quelli soggetti a ristrutturazione, con una superficie destinata a verde pertinenziale, cortile e orti, superiore a 50 m<sup>2</sup>, devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni minime pari a 1 m<sup>3</sup> per ogni 50 m<sup>2</sup> di superficie lorda complessiva degli stessi, sino a un massimo pari a 5 m<sup>3</sup>.

$$\text{volume vasca d'accumulo} = \text{superficie a verde} / 50 \text{ m}^2$$

$$\text{S. V.) } \text{superficie a verde} = \underline{\hspace{2cm}} \text{ m}^2$$

Se SV. è minore di 50 m<sup>2</sup>, non è obbligatorio realizzare la vasca d'accumulo.

$$\text{V.A.) } \text{volume vasca d'accumulo} = \text{S.V.} / 50 = \\ = \underline{\hspace{2cm}} \text{ m}^3$$

Se V.A. è maggiore di 5 m<sup>3</sup>, il volume della vasca è posto pari a 5 m<sup>3</sup>.

Nel caso di utilizzo di acqua di raffreddamento per cicli tecnologici, il calcolo del volume della vasca dovrà invece tener conto dei relativi consumi.

# GLOSSARIO

## **Attestato energetico (o Certificazione energetica)**

Il certificato energetico di un edificio o di una unità immobiliare è l'atto che documenta l'entità del fabbisogno di energia primaria convenzionalmente necessaria in un anno per:

- il riscaldamento degli ambienti;
- la produzione di acqua calda sanitaria;
- il condizionamento estivo.

Il certificato deve indicare in forma sintetica le prestazioni termiche oggettive dell'edificio e dei relativi impianti in modo comprensibile all'utente (le prestazioni potranno eventualmente essere espresse su una scala di riferimento che ne faciliti la valutazione).

Oltre ai dati e alle caratteristiche generali degli edifici e degli impianti la certificazione deve indicare:

- il fabbisogno convenzionale di energia utile calcolato in conformità con la normativa UNI;
- i rendimenti coerenti con il tipo di impianto (di produzione, distribuzione, regolazione ed emissione);
- il consumo convenzionale di riferimento tenendo debito conto anche dei consumi di energia elettrica in termini di energia primaria

La certificazione energetica degli edifici è prescritta dalle Leggi vigenti, in particolare dalla Direttiva UE del 16 dicembre 2002 (articolo 7), in vigore dal gennaio 2003, dal D.Lgs 192/05 e s.m.i. (i criteri generali per la certificazione energetica degli edifici) (art. 4) e dalla Legge Regionale 12 dicembre 2003 n. 26 "*Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche*" che assegna ai Comuni, a partire dal 2006, le competenze per la gestione della certificazione energetica.

## **Caldia ad alto rendimento (a condensazione)**

Nelle caldaie convenzionali i fumi escono ad una temperatura così alta che potrebbero far bollire l'acqua senza difficoltà ed è necessario che abbiano una temperatura tanto alta, al fine di poter salire nel camino. Inutile dire che si tratta di prezioso calore buttato via senza che venga utilizzato e questo è uno spreco che costa caro.

La caldaia a condensazione sfrutta il calore ancora contenuto nei fumi per mezzo di soluzioni tecniche le quali sottraggono ai fumi il loro calore residuo trasmettendolo all'acqua. Fin qui è una cosa intuitiva, ma c'è ancora dell'altro calore da sfruttare, il "calore latente" dei fumi contenuto nel vapore d'acqua che si genera nel processo chimico della combustione.



Nelle caldaie convenzionali anche questo calore va perduto, in quanto esse non sono in grado di sfruttarlo, ma non succede così nella caldaia a condensazione, la quale riesce a sottrarre così tanto calore ai fumi da raffreddarli sotto al così detto “punto di rugiada”. Si libera quindi anche il calore di condensazione che viene quindi trasferito all’acqua. Per questo motivo i fumi diventano così “freddi” al punto che è possibile utilizzare una tubazione di plastica come canna fumaria per la loro evacuazione.

Con temperature di 50/30°C fra andata e ritorno il rendimento arriva al 107%, mentre con temperature di 80/60°C si mantiene ancora al 100%. Una caldaia a condensazione permette risparmi di combustibile pari o addirittura superiori al 30%.

A parità di potenza, una caldaia a condensazione costa il doppio di una convenzionale; ma a parità di volume riscaldato è sufficiente una a condensazione di potenza minore, sia per il maggior rendimento sia per la minor temperatura di funzionamento.

### **Caldaia centralizzata e contabilizzazione del calore**

Generalmente gli impianti termici centralizzati, rispetto a quelli autonomi, sono più efficienti sotto il profilo energetico ed inquinano di meno. Grazie ai moderni sistemi di contabilizzazione del calore è ormai possibile ripartire equamente le spese di riscaldamento tra i singoli utenti sulla base dell’effettivo consumo. Una caldaia condominiale è più conveniente e più sicura rispetto a tante caldaie autonome.

### **Cd (coefficiente di dispersione volumica)**

Il valore del coefficiente di dispersione volumica Cd dell’edificio è un parametro normalizzato che esprime la dispersione di calore attraverso l’involucro esterno. Calcolato secondo le norme UNI 10379 Appendice E non deve superare quello di legge, definito da una serie di tabelle e interpolazioni rispetto al S/V (rapporto fra Superficie disperdente e Volume riscaldato) e ai gradi giorno della località, definite nel D.M. 30/7/1 986.

$$Cd_{pr} < C_{dieghe}, C_{dpr} = \frac{\Phi_{fr,p}}{V\Delta T} \text{ [W/m}^3 \text{ K]}$$

dove

$\Phi_{fr,p}$  è la potenza termica (W) dispersa per trasmissione attraverso l’involucro riscaldato in condizioni di progetto, calcolato secondo la norma UNI 7357, cioè nelle peggiori condizioni a cui il sistema edificio impianto sarà sottoposto, senza tenere in considerazione le variazioni previsti per l’intermittenza di funzionamento;

V è il volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>);

$JT$  è la differenza di temperatura tra ambiente riscaldato e la temperatura esterna minima di progetto ricavabile dalla norma.

### **Collettori solari termici**

Sono sistemi tecnologici che utilizzano energia solare per la produzione di acqua calda per usi igienici sanitari e riscaldamento, attraverso:

- l'assorbimento di quasi tutta l'energia incidente;
- il surriscaldamento dovuto all'effetto serra;
- la limitazione della dispersione isolando le parti non irraggiate.

Due sono le tipologie di collettori più diffuse:

- collettori piani vetrati, ideali per tutte le applicazioni e latitudini;
- collettori sottovuoto, con un'efficienza superiore ai piani vetrati (e di conseguenza con un costo maggiore), ideali principalmente per le basse temperature esterne.

### **Collettori solari fotovoltaici**

La tecnologia fotovoltaica permette di trasformare direttamente l'energia solare in energia elettrica, grazie all'impiego di materiali semiconduttori come il silicio.

L'effetto fotovoltaico è basato sulle proprietà di alcuni materiali semiconduttori (fra cui il silicio, elemento molto diffuso in natura) che, opportunamente trattati ed interfacciati, sono in grado di generare elettricità se colpiti dalla radiazione solare, senza quindi l'uso di alcun combustibile.

Gli impianti possono operare:

- in modo autonomo o isolati (utilizzati per elettrificare utenze situate in località non raggiunte dalla rete elettrica);
- collegati alla rete (grandi impianti per la produzione centralizzata oppure i cosiddetti "tetti fotovoltaici", impianti di piccola taglia integrati nei tetti e nelle facciate degli edifici);

Un sistema collegato in rete non necessita di alcun accumulo, perché in caso di una richiesta di energia superiore a quella che il sistema fotovoltaico è in grado di fornire, la rete elettrica interviene trasmettendo all'utenza la quota mancante. Nei periodi in cui al contrario l'energia prodotta dal sistema FV eccede le richieste dell'utenza, l'elettricità in esubero può essere immessa in rete.

I componenti principali di un impianto sono:

- la "cella fotovoltaica" (dispositivo elementare di conversione dell'energia solare in energia elettrica),

- il “modulo fotovoltaico” o “pannello solare” (assieme di più celle collegate elettricamente tra di loro. Un modulo fotovoltaico tipo, formato da 36 celle, ha una superficie di circa mezzo metro quadrato ed eroga, in condizioni standard, circa 50 W),
- le “batterie” (cui spetta il compito di immagazzinare e fornire successivamente la corrente al carico, soprattutto se l’utenza non è allacciata alla rete),
- il “regolatore di carica” (che gestisce la carica delle batterie per garantire che tutta l’energia venga effettivamente utilizzata, per un corretto funzionamento dell’impianto),
- l’“inverter” (permette la trasformazione della corrente continua in uscita dal generatore fotovoltaico in corrente alternata, che dovrà alimentare le utenze o la rete).

### **Disgiuntori di corrente**

La funzione dei disgiuntori di corrente o bio-switch è quella di eliminare la tensione di rete quando non c’è assorbimento, la tensione viene poi automaticamente ripristinata quando si accende un apparecchio utilizzatore. Tale sistema sostituisce la tensione di 220 Volt con una tensione bassissima e quindi non dannosa. Si riescono così ad isolare alcune zone dell’edificio dalla presenza di campi elettromagnetici. L’ideale sarebbe montare il disgiuntore direttamente sul quadro elettrico, anche se sulla sua linea non devono essere collegati elettrodomestici a carica costante (che dovranno utilizzare una propria linea di alimentazione). Nel caso ciò risultasse impossibile sarebbe utile comunque installare il disgiuntore per le camere da letto intercettandone le linee di alimentazione.

### **Inquinamento elettromagnetico (elettrosmog)**

La prima normativa nazionale che regola l’argomento è il DPCM 23 Aprile 1992 “Limiti massimi di esposizione ai campi elettrico e magnetico generati alla frequenza industriale nominale (50Hz) negli ambienti abitativi e nell’ambiente esterno”.

Il decreto fissa i limiti massimi di esposizione, relativamente all’ambiente esterno ed abitativo, ai campi elettrico e magnetico generati alla frequenza industriale nominale (50Hz).

L’*Hertz* è l’unità di misura della frequenza: indica il numero di volte che un certo fenomeno ciclico si ripete in un secondo di tempo. In elettrotecnica si usa per indicare la frequenza della corrente alternata (comunemente usata nella abitazioni). In questo caso la frequenza della corrente è pari a 50 Hz. Esistono studi che associano aumenti di formazioni tumorali alla esposizione a campi magnetici: tutti gli autori concordano sul fatto che gli effetti sulla salute vadano attribuiti alla componente magnetica del campo, sia perché gran parte delle indagini si riferiscono a situazioni caratterizzate da alte correnti elettriche piuttosto che da alte tensioni, sia perché la componente

elettrica viene schermata dai muri delle case o da altri ostacoli come alberi, siepi, recinzioni. Il quadro che emerge dalla letteratura scientifica depone, nel suo complesso, a favore di un'associazione fra esposizione a campi a 50/60 Hz e leucemia infantile.

### **Inquinamento luminoso**

L'immissione di luce di notte nell'ambiente esterno, al di fuori degli spazi che è necessario illuminare e l'alterazione della quantità naturale di luce presente, produce una forma di inquinamento chiamata inquinamento luminoso. La luce dispersa verso l'alto illumina le particelle in sospensione nell'atmosfera e le stesse molecole che la compongono: si crea così uno sfondo luminoso che nasconde la luce degli astri. Secondo la Legge Regionale 21 Dicembre 2004, n. 38 (che integra e modifica la LR 27 marzo 2000, n. 17) si intende per inquinamento luminoso ogni forma di irradiazione di luce artificiale che si disperda al di fuori delle aree cui essa è funzionalmente dedicata e, in particolare, oltre il piano dell'orizzonte.

### **Materiali ecosostenibili**

Sono così definiti i prodotti e i materiali che non emettono sostanze tossiche e che siano il più possibile "naturali", quali possono essere: terra cruda, laterizi, legno, sughero e calce. Il cemento utilizzato è scelto tra quelli con le minori emissioni di radon. Inoltre, per gli infissi, interni ed esterni e i prodotti di finitura quali colle, pitture e vernici si utilizzano componenti a base naturale evitando le sostanze chimiche tossiche.

### **Pannelli radianti**

Il riscaldamento a pannelli radianti offre la distribuzione verticale della temperatura ambiente. Questo vantaggio viene amplificato con locali di altezza elevata. In un impianto a pannelli radianti avremo una temperatura media a pavimento, in condizioni normali, di 24÷26°C. La temperatura dell'aria decresce progressivamente con l'aumentare dell'altezza. I sistemi di riscaldamento che si basano principalmente sulla trasmissione del calore per convezione (radiatori, convettori, aerotermi, camini), ottengono il risultato opposto. Con un impianto a pannelli radianti si ha caldo uniforme su tutto il pavimento.

I pannelli radianti possono essere anche a parete o a soffitto e possono anche essere utilizzati per raffrescare gli ambienti nel periodo estivo.

## **Pareti ventilate**

La parete ventilata è un sistema di rivestimento composto da una struttura metallica portante fissata al muro dell'edificio mediante staffe ed ancoraggi (generalmente in alluminio), e da uno strato di isolamento termico posto sulla parete da rivestire.

Il funzionamento della parete ventilata è dato dall'intercapedine d'aria (di circa 5 cm.) che tra struttura e rivestimento esterno sviluppa un'efficace ventilazione naturale.

Presenta il vantaggio di proteggere la struttura muraria dagli agenti atmosferici con assenza di ponti termici garantendo sicuri risparmi energetici e miglioramento del comfort abitativo.

La ventilazione naturale associata alla porosità del rivestimento esterno permette l'eliminazione per diffusione dell'umidità contenuta sia nelle pareti che all'interno dell'edificio (cosa evidentemente non possibile in caso di isolamento interno).

La parete ventilata si configura come un sistema di grande durabilità nel tempo e resistente meccanicamente, inoltre è di facile manutenzione in quanto gli elementi del rivestimento sono sostituibili.

## **Radon**

Il Radon è un gas radioattivo incolore estremamente volatile prodotto dal decadimento di tre nuclidi che danno luogo a tre diverse famiglie radioattive; essi sono il Thorio 232, l'Uranio 235 e l'Uranio 238. Il Radon viene generato continuamente da alcune rocce della crosta terrestre ed in modo particolare da lave, tufi, pozzolane, alcuni graniti ecc.

Il radon e i prodotti del suo decadimento sono la principale causa di esposizione alla radioattività naturale. La via che il radon generalmente percorre per giungere all'interno delle abitazioni è quella che passa attraverso fessure e piccoli fori delle cantine e nei piani seminterrati.

L'interazione tra edificio e sito, l'uso di particolari materiali da costruzione, le tipologie edilizie sono pertanto gli elementi più rilevanti ai fini della valutazione dell'influenza del Radon sulla qualità dell'aria interna delle abitazioni ed edifici in genere.

Alcuni studi nell'ultimo decennio hanno dimostrato che l'inalazione di radon ad alte concentrazioni aumenta di molto il rischio di tumore polmonare.

Il radon diffonde nell'aria dal suolo e, a volte, dall'acqua (nella quale può disciogliersi). In spazi aperti, è diluito dalle correnti d'aria e raggiunge solo basse concentrazioni. Al contrario, in un ambiente chiuso, come può essere quello di un'abitazione, il radon può accumularsi e raggiungere alte concentrazioni.

Il radon diffonde attraverso i pori e le spaccature del suolo, trasportato dall'aria o dall'acqua. Attualmente in Italia esistono obblighi solo per i luoghi di lavoro introdotti dal decreto legislativo

241/2000 che ha modificato il D.lgs 230/95, i quali hanno previsto l'individuazione delle aree ad elevata probabilità di alte concentrazioni.

#### EFFETTI DEL RADON

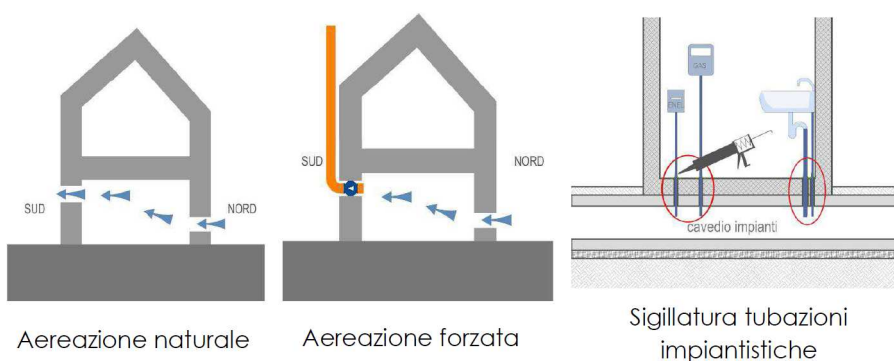
L'esposizione al gas radon negli edifici rappresenta un importante fattore di rischio per le persone. L'*International Agency for Research on Cancer (IARC)* ha classificato il gas radon come sostanza cancerogena di gruppo 1. L'effetto sulla salute consiste nell'aumento delle probabilità di sviluppare un tumore al polmone; la pericolosità del radon è maggiore se associato all'abitudine al fumo.

#### MISURE DI PREVENZIONE

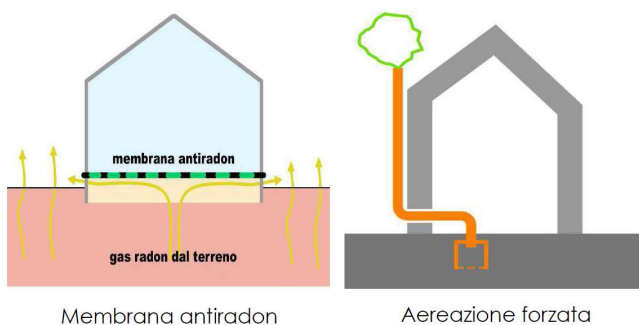
In generale si può distinguere tra il risanamento del radon in una casa esistente e la prevenzione dal radon in un edificio nuovo, ancora in fase di progetto. In entrambi i casi si cerca di impedire o limitare l'ingresso del radon dal suolo.

Le principali azioni per l'abbattimento del radon sono:

*Per gli edifici esistenti:* aerare gli ambienti confinati, sigillare le vie d'ingresso, creare differenza di pressione tra l'interno e l'esterno negli ambienti di vita, aspirare l'aria da pavimenti con intercapedine o mediante apposite canaline, aspirazione dell'aria dal sottosuolo con un pozzetto o con tubi di drenaggio.



*Per gli edifici di nuova costruzione:* fare particolare attenzione riguardo alla posizione e alla destinazione dei locali, alla scelta dei materiali da costruzione, alla pianificazione dei passaggi di condotte dal terreno, all'isolamento termico, al sistema di aerazione (non prelevare aria direttamente dal terreno); è consigliata la costruzione dell'edificio su fondazioni a piattaforma o, nel caso di edifici con fondazioni a strisce ventilare le stesse tramite vespaio.



La Regione Lombardia con Decreto Direzione Generale Sanità n. 12678 del 21/12/2011 ha approvato “Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor” applicabili:

- A tutti gli edifici di nuova costruzione
- Agli edifici esistenti in occasione di ristrutturazioni con l’obiettivo di:
  - Attivare entro 3 anni le procedure per la revisione dei regolamenti Edilizi Comunali e adottare norme tecniche basate sulle linee guida per la prevenzione del rischio radon
  - Inserimento nei Regolamenti Edilizi Comunali (art. 28 L.R. 12/2005 Legge per il governo del territorio) di norme tecniche specifiche per la prevenzione dell’esposizione al gas radon negli ambienti confinati.

### **Schermature**

Le schermature possono essere di tipo fisso o mobile. Esempi di schermatura sono i balconi, gli aggetti o elementi non strutturali, quali tendoni esterni, tende alla veneziana, scuri, frangisole, avvolgibili, alberi, ecc.

### **Sistemi solari passivi**

Sono quei sistemi, quali pareti, finestre, schermi, che possono influenzare il microclima interno senza l’apporto di energia primaria, e sono solitamente integrati nell’edificio. Esempi sono i muri ad accumulo, i muri di trombe, le serre.

### **Tetti verdi**

Comunemente si usa suddividere le realizzazioni di verde pensile in “rivestimenti verdi estensivi” o tetti verdi e in “rivestimenti verdi intensivi” o giardini pensili. Le realizzazioni estensive si riferiscono, di norma, a superfici piuttosto estese e sono tipiche di situazioni in cui la soletta ha delle capacità di carico ridotte o è inclinata. Trattandosi di realizzazioni che impiegano substrati minimi (spessore del sistema da 2 a 20 cm) presentano un costo di realizzazione più contenuto. La manutenzione solitamente è ridotta ai minimi termini e l’intera superficie è ricoperta stabilmente da vari miscugli costituiti, a seconda dello spessore del substrato e della localizzazione geografica, da muschi, *Sedum spp.*, piantine perenni grasse, specie varie di graminacee, erbacee perenni e piccoli arbusti. Tali realizzazioni non sono sempre provviste di irrigazione, perché le specie impiegate devono avere basse esigenze idriche. La semina può essere diretta oppure si possono impiegare piante giovani in zolla, stuoie verdi precoltivate, idrosemina o moltiplicazione vegetativa.

Le realizzazioni intensive interessano solette che possono sopportare carichi superiori a 200 kg/m<sup>2</sup> e, grazie allo spessore maggiore del substrato — spessore minimo del sistema 30 cm — offrono possibilità di progettazione più ampie quali l'uso di piccoli e grandi arbusti, l'inserimento di soggetti d'alto fusto, la realizzazione di prati ornamentali e di ambientazioni più complesse. In questi casi la manutenzione è assai più onerosa e, a seconda dei sistemi tecnologici adottati, si deve predisporre l'irrigazione. Il verde pensile intensivo garantisce maggiori performance decorative ed ambientali anche se è più costoso e presenta maggiori problemi tecnici, legati soprattutto ai carichi e all'isolamento.

I tetti verdi costituiscono un elemento termoregolatore dell'involucro edilizio e presentano vantaggi di carattere estetico ed ecologico (miglioramento del microclima urbano, regimentazione idrica, filtraggio delle polveri, benefici psicologici per l'uomo) ed economico (maggiore durata dell'impermeabilizzazione, aumento di valore degli immobili)

### Trasmittanza

In attesa dei decreti attuativi del D.lgs 192/05, che potrebbero modificare le modalità di calcolo, la valutazione della trasmittanza è normata secondo le indicazioni seguenti.

La trasmittanza -  $K$  secondo la UNI 7357 e  $U$  secondo la UNI 10344 - rappresenta il flusso di calore che attraversa una superficie unitaria sottoposta ad una differenza di temperatura pari ad 1°C; è legata alle caratteristiche del materiale che costituisce la struttura, alle condizioni di scambio termico liminare e si assume pari all'inverso della sommatoria delle resistenze termiche degli strati:

$$K = \frac{1}{\frac{1}{\alpha_i} + \sum_{i=1}^n \frac{s_i}{\lambda_i} + \sum_{i=1}^n \frac{1}{C_i} + \frac{1}{\alpha_e}} ; \quad U = \frac{1}{\frac{1}{h_i} + \sum_{i=1}^n \frac{s_i}{\lambda_i} + \sum_{i=1}^n \frac{1}{C_i} + \frac{1}{h_e}} ; \quad [W/m^2 K]$$

dove

- $h_i$  coefficiente superficiale di scambio termico verso l'interno;
- $\alpha_i$  adduttanza unitaria (ammissione);
- $n$  numero degli strati;
- $S_i$  spessore dello strato  $i$ -esimo;
- $\lambda_i$  conducibilità del materiale dello strato omogeneo;
- $C_i$  conduttanza unitaria dello strato di materiale non omogeneo;
- $\alpha_e$  adduttanza unitaria (emissione);
- $h_e$  coefficiente superficiale di scambio termico verso l'esterno.



Per il calcolo della trasmittanza dei componenti edilizi finestrati si fa riferimento alla norma UNI 10345. La trasmittanza termica  $U_w$ , del componente edilizio finestrato composto da un singolo serramento e relativo componente trasparente risulta essere:

$$U_w = \frac{A_g U_g + A_f U_f + L_g \Psi_l}{A_g + A_f}; \quad [\text{W/m}^2 \text{ K}]$$

dove

$U_g$  trasmittanza termica del componente trasparente;

$U_f$  trasmittanza termica del telaio;

$\Psi_l$  trasmittanza lineare;

$L_g$  lunghezza perimetrale della superficie vetrata;

$A_g$  area del vetro;

$A_f$  area del telaio.

### **Valvole termostatiche**

Sono dispositivi che permettono di consumare la giusta energia solo quando e dove effettivamente serve, evitando il surriscaldamento degli appartamenti.

Le valvole termostatiche vengono poste su ciascun termosifone e permettono di regolarne la temperatura secondo l'esigenza dell'utenza. Questo sistema è semplice ed economico, ma non permette di personalizzare l'orario di accensione del riscaldamento.

Vi sono anche valvole termostatiche con timer che permettono di impostare l'orario di apertura della valvola, e valvole termostatiche con timer e termostato ambiente che regolano automaticamente il termosifone.

### **Ventilazione meccanica controllata**

E' formata da una pompa di calore a inversione di flusso che garantisce elevati rendimenti. Il risultato è che all'aria primaria viene aggiunta in estate aria fresca, mentre, nella mezza stagione e in inverno, aria riscaldata. In questa maniera è possibile risparmiare sull'accensione del sistema di riscaldamento nei periodi primaverili e autunnali (per un totale di circa due mesi, alla nostra latitudine) e del sistema di condizionamento nei mesi più caldi. L'efficienza dell'impianto è tanto più elevata, quanto più accurato è l'isolamento termico dell'edificio in cui essa è installata.