



# CITTA' DI BELGIOIOSO

Provincia di Pavia

## REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

D.g.r. n° XI/695 del 24.10.2018 - BURL n° 44 del 31.10.2018

Delibera di adozione del Consiglio Comunale

n° 9 del 24/04/2024

IL SINDACO

Fabio Zucca

Delibera di approvazione del Consiglio Comunale

n° .....

IL SEGRETARIO COMUNALE

Daniele Bellomo

UFFICIO TECNICO

Manola DETTORI

Stefania BERNAREGGI



BELGIOIOSO - Via Cavallotti



BELGIOIOSO - Palazzo del Castello



BELGIOIOSO - Fontana Piazza Parrocchiale

PROGETTISTA: Luigi Moriggi

# REC01

## REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE ED ALLEGATI

FEBBRAIO 2026

## INDICE

|                                                                                                                                                  |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>AVVERTENZE.....</b>                                                                                                                           | <b>5</b>  |
| <b>PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA.....</b>                                                                      | <b>6</b>  |
| <b>TITOLO UNICO .....</b>                                                                                                                        | <b>6</b>  |
| <b>CAPO I    DEFINIZIONI UNIFORMI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.....</b>                                                                  | <b>6</b>  |
| Articolo 1    Disposizioni generali.....                                                                                                         | 6         |
| Articolo 2    Definizioni tecniche uniformi .....                                                                                                | 6         |
| Articolo 3    Attuazione degli interventi edilizi.....                                                                                           | 6         |
| Articolo 4    Attivita' edilizia libera.....                                                                                                     | 6         |
| Articolo 5    I titoli abilitativi .....                                                                                                         | 8         |
| Articolo 6    Interventi edilizi in deroga e di adeguamento igienico-sanitario .....                                                             | 8         |
| Articolo 7    Esecuzione di opere pubbliche.....                                                                                                 | 9         |
| Articolo 8    Definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso .....                                                              | 9         |
| Articolo 9    Procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e<br>modalità di controllo degli stessi .....       | 10        |
| Articolo 10   Modulistica unificata edilizia, elaborati e documentazione da allegare alla<br>stessa.....                                         | 10        |
| <b>CAPO II    DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI GENERALI IN MATERIA EDILIZIA.....</b>                                                                   | <b>12</b> |
| Articolo 11   Disciplina generale dell'attività edilizia vigente .....                                                                           | 12        |
| Articolo 12   Immobili soggetti a vincoli di tutele di ordine paesaggistico, ambientale,<br>storico-culturale e territoriale .....               | 13        |
| Articolo 13   Discipline speciali .....                                                                                                          | 14        |
| <b>DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA .....</b>                                                                             | <b>15</b> |
| <b>TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI .....</b>                                                                                 | <b>15</b> |
| <b>CAPO I    SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA, SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ<br/>                    PRODUTTIVE E ORGANISMI CONSULTIVI .....</b> | <b>15</b> |
| Articolo 14   Ambito di applicazione .....                                                                                                       | 15        |
| Articolo 15   Composizione, compiti e modalità di funzionamento dello Sportello unico per<br>l'edilizia.....                                     | 15        |
| Articolo 16   Commissione locale per il paesaggio.....                                                                                           | 19        |
| Articolo 17   Attivita' e norme procedurali della commissione per il paesaggio .....                                                             | 22        |
| Articolo 18   Modalità di gestione telematica delle pratiche edilizie e specifiche tecniche<br>degli elaborati progettuali.....                  | 23        |
| <b>CAPO II    ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI .....</b>                                                                                    | <b>25</b> |
| Articolo 19   Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati....                                               | 25        |
| Articolo 20   Certificato di destinazione urbanistica .....                                                                                      | 25        |
| Articolo 21   Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi .....                                                                                     | 25        |
| Articolo 22   Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità .....                                                                          | 26        |
| Articolo 23   Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri<br>applicativi e rateizzazioni .....                        | 26        |

|                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                             |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Articolo 24                                                                                         | Pareri preventivi.....                                                                                                                                                                                                                      | 27        |
| Articolo 25                                                                                         | Permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d’obbligo .....                                                                                                                                                                      | 27        |
| Articolo 26                                                                                         | Modalita’ diretta convenzionata .....                                                                                                                                                                                                       | 29        |
| Articolo 27                                                                                         | Opere di urbanizzazione e servizi pubblici di interesse pubblico o generale                                                                                                                                                                 | 30        |
| Articolo 28                                                                                         | Cessione di aree per la realizzazione di opere a scomputo e conferimento di dotazioni territoriali per servizi .....                                                                                                                        | 31        |
| Articolo 29                                                                                         | Agibilità e agibilità parziale .....                                                                                                                                                                                                        | 31        |
| Articolo 30                                                                                         | Varianti .....                                                                                                                                                                                                                              | 32        |
| Articolo 31                                                                                         | Interventi non ultimati .....                                                                                                                                                                                                               | 33        |
| Articolo 32                                                                                         | Valutazione paesaggistica degli Interventi e delle opere .....                                                                                                                                                                              | 33        |
| Articolo 33                                                                                         | Ordinanze, interventi di urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia .....                                                                                                                                                             | 33        |
| Articolo 34                                                                                         | Modalità e strumenti per l’informazione e la trasparenza del procedimento edilizio .....                                                                                                                                                    | 34        |
| Articolo 35                                                                                         | Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti .....                                                                                                                                                                                        | 34        |
| Articolo 36                                                                                         | Concorsi di urbanistica e di architettura, ove possibili.....                                                                                                                                                                               | 35        |
| <b>TITOLO II - DISCIPLINA DELL’ESECUZIONE DEI LAVORI .....</b>                                      |                                                                                                                                                                                                                                             | <b>36</b> |
| CAPO I                                                                                              | NORME PROCEDIMENTALI SULL’ESECUZIONE DEI LAVORI .....                                                                                                                                                                                       | 36        |
| Articolo 37                                                                                         | Comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l’impresa esecutrice e del direttore dei lavori e della sicurezza..... | 36        |
| Articolo 38                                                                                         | Comunicazioni di fine lavori .....                                                                                                                                                                                                          | 37        |
| Articolo 39                                                                                         | Occupazione di suolo pubblico.....                                                                                                                                                                                                          | 37        |
| Articolo 40                                                                                         | Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto .....                                                                                                                                                   | 38        |
| CAPO II                                                                                             | NORME TECNICHE SULL’ESECUZIONE DEI LAVORI.....                                                                                                                                                                                              | 40        |
| Articolo 41                                                                                         | Principi generali dell’esecuzione dei lavori .....                                                                                                                                                                                          | 40        |
| Articolo 42                                                                                         | Punti fissi di linea e di livello .....                                                                                                                                                                                                     | 40        |
| Articolo 43                                                                                         | Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie .....                                                                                                                                                                                      | 41        |
| Articolo 44                                                                                         | Requisiti e dotazioni dei cantieri .....                                                                                                                                                                                                    | 43        |
| Articolo 45                                                                                         | Criteri da osservare per scavi e demolizioni.....                                                                                                                                                                                           | 44        |
| Articolo 46                                                                                         | Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera .....                                                                                                                        | 45        |
| Articolo 47                                                                                         | Ripristino del suolo pubblico e degli impianti pubblici a fine lavori.....                                                                                                                                                                  | 45        |
| Articolo 48                                                                                         | Misure di cantiere ed eventuali tolleranze.....                                                                                                                                                                                             | 46        |
| Articolo 49                                                                                         | Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici-storici-artistici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici .....                                                                      | 47        |
| Articolo 50                                                                                         | Fascicolo del fabbricato.....                                                                                                                                                                                                               | 48        |
| <b>TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITA’ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.....</b> |                                                                                                                                                                                                                                             | <b>50</b> |
| CAPO I                                                                                              | REGOLE GENERALI DEGLI INTERVENTI – NORME PRELIMINARI .....                                                                                                                                                                                  | 50        |
| Articolo 51                                                                                         | Tutela ambientale .....                                                                                                                                                                                                                     | 50        |
| Articolo 52                                                                                         | Superficie filtrante e salvaguardia del suolo non edificato .....                                                                                                                                                                           | 50        |
| Articolo 53                                                                                         | Progettazione universale: accessibilità, visitabilità, adattabilità degli edifici                                                                                                                                                           |           |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| – barriere architettoniche .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 50 |
| CAPO II DISCIPLINA DELL’OGGETTO EDILIZIO .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 52 |
| Articolo 54 Campo di applicazione .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 52 |
| Articolo 55 Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 52 |
| Articolo 56 Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al confort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima-alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo, al rispetto del principio di invarianza idraulica e idrogeologica ..... | 53 |
| Articolo 57 Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti .....                                                                                                                                          | 59 |
| Articolo 58 Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 59 |
| Articolo 59 Specificazioni sui requisiti e sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 60 |
| Articolo 60 Dispositivi di aggancio orizzontale flessibili sui tetti (c.d. “linee vita”) .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 68 |
| Articolo 61 Prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 69 |
| CAPO III DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 70 |
| Articolo 62 Strade .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 70 |
| Articolo 63 Portici .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 70 |
| Articolo 64 Piste ciclabili .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 71 |
| Articolo 65 Aree per parcheggio .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 71 |
| Articolo 66 Piazze e aree pedonalizzate.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 74 |
| Articolo 67 Passaggi pedonali e marciapiedi .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 74 |
| Articolo 68 Passi carrai e uscite per autorimesse .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 75 |
| Articolo 69 Chioschi/dehors su suolo pubblico.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 76 |
| Articolo 70 Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebo/dehors posizionati su suolo pubblico e privato.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 77 |
| Articolo 71 Recinzioni .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 78 |
| Articolo 72 Numerazione civica .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 81 |
| Articolo 73 Spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette e motocicli .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 82 |
| CAPO IV TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL’AMBIENTE .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 83 |
| Articolo 74 Aree verdi .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 83 |
| Articolo 75 Parchi urbani e giardini di interesse storico documentale .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 86 |
| Articolo 76 Orti urbani .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 86 |
| Articolo 77 Parchi e percorsi in territorio rurale.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 86 |
| Articolo 78 Sentieri .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 87 |
| Articolo 79 Tutela del suolo e del sottosuolo .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 87 |
| Articolo 80 Connessioni ecologiche in ambito urbano e periurbano.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 88 |
| Articolo 81 Connessione alla rete verde comunale .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 89 |

|              |                                                                                                                    |     |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| CAPO V       | INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE .....                                                                           | 90  |
| Articolo 82  | Allacciamento degli edifici ai servizi a rete.....                                                                 | 90  |
| Articolo 83  | Approvvigionamento idrico.....                                                                                     | 90  |
| Articolo 84  | Depurazione e smaltimento delle acque.....                                                                         | 91  |
| Articolo 85  | Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati .....                                                       | 93  |
| Articolo 86  | Volumi tecnici ed impiantistici .....                                                                              | 94  |
| Articolo 87  | Distribuzione dell'energia elettrica .....                                                                         | 94  |
| Articolo 88  | Distribuzione del gas .....                                                                                        | 94  |
| Articolo 89  | Ricarica dei veicoli elettrici.....                                                                                | 94  |
| Articolo 90  | Produzione di energia da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di<br>teleriscaldamento.....                   | 95  |
| Articolo 91  | Telecomunicazioni .....                                                                                            | 95  |
| Articolo 92  | Illuminazione esterna degli spazi privati .....                                                                    | 96  |
| CAPO VI      | RECUPERO URBANO, QUALITA' ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO<br>97                                         |     |
| Articolo 93  | Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi ....                                      | 97  |
| Articolo 94  | Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio .....                                                  | 99  |
| Articolo 95  | Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali .....                                                    | 100 |
| Articolo 96  | Allineamenti .....                                                                                                 | 101 |
| Articolo 97  | Disciplina del colore e piano del colore.....                                                                      | 101 |
| Articolo 98  | Coperture degli edifici .....                                                                                      | 102 |
| Articolo 99  | Canali di gronda e pluviali .....                                                                                  | 103 |
| Articolo 100 | Intercapedini e griglie di aerazione .....                                                                         | 104 |
| Articolo 101 | Illuminazione pubblica .....                                                                                       | 105 |
| Articolo 102 | Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti<br>tecnici .....                   | 105 |
| Articolo 103 | Serramenti esterni degli edifici .....                                                                             | 106 |
| Articolo 104 | Insegne commerciali, mostre, targhe, bacheche e vetrine, tende e protezioni<br>solari.....                         | 106 |
| Articolo 105 | Cartelloni pubblicitari .....                                                                                      | 108 |
| Articolo 106 | Muri di contenimento .....                                                                                         | 108 |
| Articolo 107 | Beni culturali ed edifici storici .....                                                                            | 109 |
| Articolo 108 | Cimiteri.....                                                                                                      | 109 |
| Articolo 109 | Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani .....                                        | 109 |
| CAPO VII     | ELEMENTI COSTRUTTIVI.....                                                                                          | 110 |
| Articolo 110 | Superamento barriere architettoniche, rampe e altre misure per<br>l'abbattimento di barriere architettoniche ..... | 110 |
| Articolo 111 | Serre bioclimatiche o serre solari.....                                                                            | 110 |
| Articolo 112 | Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli<br>edifici .....                       | 111 |
| Articolo 113 | Strade, passaggi privati e cortili .....                                                                           | 113 |
| Articolo 114 | Cavedi, pozzi luce e chiostre.....                                                                                 | 115 |
| Articolo 115 | Recinzioni .....                                                                                                   | 115 |

|                                                                                                                |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Articolo 116 Materiali, tecniche costruttive degli edifici .....                                               | 116        |
| Articolo 117 Disposizioni relative alle aree di pertinenza .....                                               | 116        |
| Articolo 118 Piscine e impianti sportivi ad uso privato.....                                                   | 117        |
| Articolo 119 Altre opere di corredo degli edifici.....                                                         | 118        |
| <b>TITOLO V – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO .....</b>                                                       | <b>119</b> |
| Articolo 120 Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni ed usi del territorio..... | 119        |
| Articolo 121 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori .....                                                   | 120        |
| Articolo 122 Sanzioni per violazione delle norme regolamentari .....                                           | 120        |
| <b>TITOLO VI – NORME TRANSITORIE .....</b>                                                                     | <b>121</b> |
| Articolo 123 Aggiornamento del regolamento edilizio.....                                                       | 121        |
| Articolo 124 Disposizioni transitorie .....                                                                    | 121        |
| <b>GLOSSARIO .....</b>                                                                                         | <b>122</b> |

## **ALLEGATI**

|                                                                                                                                                                                                                            |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>ALLEGATO A: ELENCO DELLE DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI .....</b>                                                                                                                                                        | <b>130</b> |
| <b>ALLEGATO B: REGOLAMENTO ENERGETICO.....</b>                                                                                                                                                                             | <b>137</b> |
| <b>ALLEGATO C: DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE .....</b>                                                                                                                                                          | <b>197</b> |
| <b>ALLEGATO D: DISCIPLINA PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEI SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE NELL'AMBITO DEI PROCEDIMENTI URBANISTICI ED EDILIZI .....</b>                       | <b>209</b> |
| <b>ALLEGATO E: DISCIPLINA PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE E DELLE SOMME DA CORRISPONDERE A TITOLO DI OBLAZIONE PREVISTE IN MATERIA DI ABUSI EDILIZI DAL D.P.R. n° 380/2001 E S.M.I.....</b> | <b>228</b> |
| <b>ALLEGATO F: REGOLAMENTO DEL VERDE .....</b>                                                                                                                                                                             | <b>235</b> |
| <b>ALLEGATO G: TABELLA DEI COLORI .....</b>                                                                                                                                                                                | <b>251</b> |

## Avvertenze

1. Il presente regolamento edilizio, di seguito denominato Regolamento, è redatto in conformità allo *Schema di regolamento edilizio tipo* approvato dalla Giunta regionale della Lombardia con D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695: *Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*.
2. Il Regolamento disciplina la materia edilizia in relazione:
  - alle disposizioni organizzative e procedurali;
  - alle norme procedurali sull'esecuzione dei lavori;
  - alle disposizioni per la qualità urbana;
  - alle prescrizioni costruttive e funzionali degli edifici;
  - alla disciplina per l'esecuzione dei lavori;
  - alla vigilanza e i sistemi di controllo sull'attività.
3. Le norme del presente Regolamento integrano e non sostituiscono le leggi e le disposizioni statali e regionali, che continuano ad avere immediata applicazione.
4. Ogni volta che viene citata una legge, una disposizione, una norma o una circolare, senza che si debba esplicitarlo, il presente Regolamento intende la legge, la disposizione, la norma o la relativa circolare nella versione vigente al momento del verificarsi dell'evento in narrativa.
5. In conformità ai disposti dell'articolo 29 della LR 12/2005, *procedura di approvazione del regolamento edilizio*, il presente Regolamento è adottato e approvato dal Consiglio comunale con la seguente procedura:
  - la deliberazione di adozione è depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati; gli atti sono altresì pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale; del deposito e della pubblicazione nel sito informatico dell'amministrazione comunale è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio;
  - durante il periodo di pubblicazione, chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati e, entro quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, può presentare osservazioni;
  - entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, il consiglio comunale approva il Regolamento edilizio decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate;e previa acquisizione del parere sulle norme di carattere igienico-sanitario da parte dell'ATS; il parere è reso entro sessanta giorni dalla richiesta, trascorsi i quali il parere si intende reso favorevolmente.
6. In caso di interventi complessi, realizzati mediante piani e programmi attuativi, ovvero strumenti di programmazione negoziata e permessi convenzionati, le norme edilizie contenute in tali strumenti prevalgono sulle norme del presente Regolamento, ove ciò sia espressamente indicato.
7. Sono ammessi interventi edilizi in deroga al presente Regolamento per edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, secondo le modalità e le procedure indicate dalla normativa nazionale e regionale.

## PARTE PRIMA

### PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

#### TITOLO UNICO

---

#### CAPO I DEFINIZIONI UNIFORMI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

---

##### Articolo 1 DISPOSIZIONI GENERALI

1. Il presente Regolamento Edilizio è redatto in attuazione della DGR 24 ottobre 2018, n° XI/695 *"Recepimento dell'Intesa tra il Governo, le Regioni e le Autonomie Locali, concernente l'adozione del Regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n° 380"*.

##### Articolo 2 DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI

1. Le definizioni tecniche uniformi trovano riferimento nell'Allegato A – Definizioni tecniche uniformi, sia per quanto riguarda i parametri urbanistici ed edilizi, che per le parti relative alle definizioni di carattere edilizio.

##### Articolo 3 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. In conformità alle previsioni del Piano di Governo del Territorio, l'attuazione degli interventi edilizi avviene con:
  - modalità diretta, mediante l'esercizio dell'attività edilizia libera o la formazione del titolo abilitativo nelle forme previste dalla normativa vigente;
  - modalità diretta convenzionata, subordinata alla sottoscrizione da parte del soggetto legittimato di atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, o alla stipulazione di una convenzione anch'essa da registrare e trascrivere, atti entrambi preordinati all'esercizio dell'attività edilizia o alla formazione del titolo abilitativo;
  - modalità subordinata a pianificazione attuativa, mediante il ricorso a piani attuativi o a programmazione negoziata.
2. Tutti i progetti di opere edilizie non realizzabili mediante attività libera, indipendentemente dal procedimento seguito, devono obbligatoriamente contenere la documentazione richiesta per i progetti edilizi, nonché la documentazione prevista per la specifica fattispecie.
3. L'attuazione dei piani attuativi e degli atti di programmazione negoziata avviene in conformità alle prescrizioni stabilite dall'Amministrazione Comunale nei predetti piani e programmi, fatte salve le prescrizioni dettate dalla normativa sopravvenuta.
4. La realizzazione di interventi che alterino lo stato dei luoghi o l'aspetto esteriore di immobili soggetti a tutela ai sensi del D.Ls. n° 42/2004 e s.m.i. è sottoposta alle procedure ivi previste, a quelle regionali in materia, nonché alle disposizioni dell'Articolo 16 (Commissione Locale per il Paesaggio).

##### Articolo 4 ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

1. Gli interventi di cui all'art. 6, comma 1, del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i. possono essere eseguiti senza titolo abilitativo o preventiva comunicazione, nel rispetto di quanto disposto dal citato articolo.

2. Nel Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 02.03.2028 (pubblicato sulla G.U. n° 81 del 07.04.2018), è stato approvato un glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del Decreto legislativo 25.11.2018, n° 222.
3. Per quanto concerne la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, poiché dal punto di vista legislativo non è possibile applicare il principio di assimilazione in via estensiva con gli altri titoli edilizi, il Regolamento Edilizio stabilisce che il periodo di validità del titolo, a partire dalla sua presentazione, è pari a 3 anni, con l'obbligo della presentazione della comunicazione di fine lavori e, per ciò che riguarda le sanzioni pecuniarie in caso di inosservanza, di far esplicito riferimento all'Allegato E al presente Regolamento Edilizio *"Disciplina per la determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione previste in materia di abusi edilizi dal d.P.R. n° 380/2001 e s.m.i."*.

#### **4.1. INTERVENTI RELATIVI ALLE PERTINENZE**

1. Si definiscono quali pertinenze le opere edilizie legate da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.
2. Sono relativi a pertinenze tutti gli interventi che riguardano soltanto la formazione o la sistemazione delle pertinenze (aree libere o manufatti edilizi, comprese le recinzioni) di fabbricati esistenti, ovvero la loro trasformazione o sostituzione.
3. Per gli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti, nella loro totalità, di nuova edificazione, di ampliamento e di sopralzo, le sistemazioni esterne dei fabbricati formano parte integrante del progetto edilizio, in conformità al quale le opere devono essere ultimate.
4. Gli interventi relativi a pertinenza sono disciplinati, per quanto concerne il titolo abilitativo, da quanto previsto per il tipo di intervento cui essi appartengono o per il tipo di intervento analogo.
5. Gli interventi relativi all'area di pertinenza degli edifici riguardano:
  - la manutenzione delle aree a verde e dei giardini, compresa la piantumazione, la potatura e lo spostamento di specie arboree non ad alto fusto;
  - la collocazione nelle aree a verde, nei giardini e all'interno di terrazzi di elementi ornamentali quali fioriere, statue, fontane, ...;
  - la manutenzione delle aree dei cortili, dei percorsi pedonali;
  - la manutenzione degli impianti tecnologici (quali rete di irrigazione e di illuminazione).
6. Il progetto per interventi relativi a pertinenze deve essere costituito dagli stessi documenti ed elaborati (che di caso in caso risulteranno necessari e sufficienti a rappresentare e definire compiutamente l'intervento), previsti per il relativo tipo di intervento.

#### **4.2. INTERVENTI RELATIVI ALLE AREE SCOPERTE**

1. Sono relativi ad aree scoperte, gli interventi volti, senza la costruzione di manufatti edilizi, a realizzare un nuovo assetto o in genere a sistemare e/o attrezzare terreni liberi da costruzioni e comunque non costituenti pertinenze di fabbricati esistenti.
2. Il progetto per interventi relativi ad aree scoperte deve essere costituito da tutti i documenti e gli elaborati necessari e sufficienti a definire le opere in progetto, l'assetto e la futura utilizzazione delle aree, nonché a consentire di accertare il rispetto delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. e delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici, quali quelli igienico-sanitario e di sicurezza.

3. La costruzione di muri di controriva e di contenimento e la modifica delle quote del terreno attraverso scavi o riporti, dovrà essere corredata e giustificata da calcoli statici e di stabilità e secondo le modalità stabilite nell'apposito articolo del presente regolamento.
4. I depositi a cielo aperto con funzione di magazzino e/o di esposizione, con o senza commercio, di beni, sono comunque soggetti alla verifica di conformità rispetto alle vigenti disposizioni in materia di destinazioni d'uso.

#### **4.3. INTERVENTI PER MANUFATTI PROVVISORI**

1. Gli interventi volti ad insediare manufatti provvisori (destinati o meno alla permanenza di persone) non infissi al suolo e necessari per far fronte ad esigenze obiettivamente transitorie e stagionali, secondo la temporalità definita in funzione della tipologia dell'intervento e comunque non superiore a 180 gg, trascorso il quale i manufatti stessi saranno integralmente rimossi, sono soggetti a titolo edilizio, qualora dovuto, nel quale deve essere espressamente indicato il termine entro cui il manufatto sarà rimosso a cura e spese del concessionario.
2. Il titolo edilizio di cui sopra, qualora dovuto, può essere rilasciato o assentito soltanto a quanti siano nel legittimo possesso dell'area interessata dall'intervento e previa sottoscrizione di impegnativa con la quale il richiedente si assuma l'obbligo di procedere, entro la data indicata nella concessione, all'integrale rimozione del manufatto, con espressa accettazione dell'intervento comunale d'ufficio in danno, in caso di eventuale inadempienza. In relazione agli elementi, oggettivi e soggettivi, peculiari della fattispecie, l'Amministrazione Comunale può prescrivere la presentazione di fideiussione per un importo pari al presumibile costo di rimozione del manufatto e di remissione in pristino dell'area.
3. I manufatti di cui al presente articolo devono avere dimensioni minime necessarie in relazione al loro uso, essere realizzati in materiali leggeri, con requisiti di agevole asportabilità, ed avere aspetto compatibile con il decoro urbano e con i caratteri salienti dell'ambiente circostante.
4. La domanda per interventi per manufatti provvisori deve essere corredata dagli elaborati che, di caso in caso, risultassero necessari per una adeguata conoscenza delle caratteristiche morfologiche del manufatto, dei materiali da usare e dell'esatta ubicazione del manufatto stesso nel contesto urbano e territoriale.
5. Il titolo edilizio, di cui al presente articolo, qualora dovuto, non sostituisce, a nessun effetto, né la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche, né gli altri titoli abilitativi eventualmente necessari.
6. Le disposizioni del presente articolo non si applicano all'insediamento provvisorio di impianti destinati al mercato settimanale o a spettacoli viaggianti o delle baracche di cantiere, né all'occupazione temporanea di suolo pubblico con standas per iniziative culturali, politiche e commerciali da porre su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale.

#### **Articolo 5 I TITOLI ABILITATIVI**

1. Gli interventi edilizi soggetti a titolo edilizio possono essere realizzati nel rispetto della normativa vigente, a seguito di presentazione di apposita domanda secondo la modulistica vigente e ai sensi della normativa di livello regionale e nazionale.

#### **Articolo 6 INTERVENTI EDILIZI IN DEROGA E DI ADEGUAMENTO IGIENICO-SANITARIO**

1. I permessi di costruire in deroga, rispetto a quanto previsto dallo strumento urbanistico comunale, sono ammessi secondo quanto previsto dall'Articolo 14 del DPR n° 380/2001, dall'Articolo 40 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i. e della L.R. n° 16/2019.
2. Possono essere rilasciati permessi di costruire in deroga alle norme del Regolamento Edilizio, del Regolamento Locale d'Igiene, ed in deroga alla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, nei casi in cui sia espressamente consentito dalla legge ed esclusivamente negli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
3. Possono essere avviati mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività, - nel rispetto delle norme di sicurezza e delle previsioni legislative in materia di deroga alle prescrizioni tecniche di attuazione delle disposizioni sull'eliminazione delle disposizioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche – interventi edilizi finalizzati al miglioramento delle situazioni esistenti, qualora lo stato dei luoghi non consenta il pieno rispetto delle disposizioni e delle norme di carattere igienico-sanitario, ed in materia di realizzazione di volumi tecnici, nonché concernenti più in generale l'accessibilità e la fruibilità degli ambienti, esclusivamente negli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
4. Nei casi indicati al precedente comma 2, a corredo della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (ovvero in alternativa del Permesso di Costruire), dovrà essere prodotta una relazione attestante le soluzioni tecniche adottate per determinare il miglioramento delle condizioni preesistenti. Non potrà in ogni caso essere consentita una riduzione degli indici di aerazione e illuminazione naturali maggiore del 30%, né una riduzione dei limiti di superficie dei locali di abitazione maggiore del 5% rispetto a quanto previsto nel Capo II, Titolo III del presente Regolamento (Disciplina dell'oggetto edilizio).

#### **Articolo 7 ESECUZIONE DI OPERE PUBBLICHE**

1. Il titolo per la realizzazione delle opere pubbliche, siano esse eseguite da soggetto pubblico e/o da soggetto privato, a seguito di sottoscrizione di convenzione urbanistica, dovrà essere acquisito attraverso l'approvazione da parte della Giunta Comunale del progetto di fattibilità tecnica ed economica ed esecutivo dell'opera pubblica, secondo i disposti di cui al D.Lgs. n° 36/2023 e s.m.i.

#### **Articolo 8 DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE DESTINAZIONI D'USO**

1. Gli interventi edilizi sono definiti dall'articolo 3 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i. e dall'articolo 27 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i.
2. Le destinazioni d'uso e i loro mutamenti sono disciplinati dalla normativa regionale nel rispetto di quanto stabilito dal Piano di Governo del Territorio e dall'articolo 51 e dall'articolo 52 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i.
3. Ai fini soli dell'individuazione delle procedure interne e dell'organizzazione degli uffici, si considerano:
  - Interventi edilizi minori:
    - a) manutenzione ordinaria;
    - b) manutenzione straordinaria;
    - c) restauro e risanamento conservativo;
    - d) demolizione, ove richiesta come intervento autonomo;
    - e) realizzazione di parcheggi pertinenziali (Articolo 65);
    - f) manufatti provvisori per lo sport e le manifestazioni e/o eventi;
    - g) interventi di rimozione dell'amianto;
    - h) interventi in materia energetica (ad esempio realizzazione impianto fotovoltaico o solare termico non connessi ad altre opere);

- Interventi edilizi maggiori:
  - a) ristrutturazione edilizia;
  - b) sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione con la stessa S.L. del preesistente);
  - c) nuova costruzione;
  - d) ristrutturazione urbanistica.
- 4. E' consentito realizzare su un edificio o un complesso immobiliare interventi edilizi di diversa tipologia all'interno di un unico procedimento edilizio. In questi casi le tipologie di intervento devono essere individuate per le singole porzioni immobiliari interessate (corpi di fabbrica, piani, unità immobiliari, ecc.) e l'intero procedimento segue la tipologia di ordine superiore. Il contributo di costruzione è calcolato con riferimento alle diverse tipologie.
- 5. E' consentito realizzare contemporaneamente, su singoli edifici, interventi che richiedono procedimenti edilizi tra loro diversi, qualora le opere programmate interessino porzioni e/o proprietà tra loro autonome dell'edificio. In ogni caso più interventi edilizi minori non possono condurre ad un organismo edilizio diverso dal precedente.

**Articolo 9 PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO E LA PRESENTAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI E MODALITÀ DI CONTROLLO DEGLI STESSI**

1. I procedimenti per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi e le modalità di controllo degli stessi e la trasmissione delle comunicazioni in materia edilizia sono reperibili e aggiornati sull'apposito sito informatico per la gestione telematica delle pratiche edilizie del Comune di Belgioioso.

**Articolo 10 MODULISTICA UNIFICATA EDILIZIA, ELABORATI E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA STESSA**

1. La modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa è reperibile sul sito informatico per la gestione telematica delle pratiche edilizie del Comune di Belgioioso.
2. In particolare, si ricorda che la modulistica unificata, adeguata a quella nazionale di cui agli *"Accordi tra il Governo, le Regioni e gli Enti locali, concernenti l'adozione di moduli unificati e standardizzati per la presentazione delle pratiche edilizie"*, adottata con Deliberazioni della Giunta Regionale 17 luglio 2017 – n. X/6894, è pubblicata sul sito istituzionale della Regione Lombardia.
3. Ogni progetto dovrà essere corredato dai seguenti elaborati minimi:
  - Modulistica unificata di Regione Lombardia;
  - Relazione Tecnica illustrativa che esponga in modo dettagliato le caratteristiche dell'intervento;
  - In caso di intervento su immobile esistente allegare i/il titoli/o edilizio che ha legittimato la costruzione (copia della Licenza Edilizia/Autorizzazione Edilizia/Concessione Edilizia /D.I.A./C.I.L.A./S.C.I.A./P.d.c. con inizio e fine lavori e certificato di abitabilità/agibilità);
  - Documentazione fotografica dello stato dei luoghi;
  - Estratto PGT vigente con la relativa legenda;
  - Estratto di Mappa di Catasto Terreni con data non superiore a 3 mesi;
  - Visure Catasto Terreni e Catasto Fabbricati e copia delle schede catastali estratte attraverso il portale SISTER con data non superiore a 3 mesi;
  - Inquadramento oggetto dell'intervento attraverso Ortofoto/CTR/Google Earth;
  - Relazione Tecnica ex Legge 10/91 (se necessario) con relativi allegati (vedi art. 40 Allegato B – Regolamento Energetico)
  - Elaborati grafici:

- a) pianta quotata del piano e/o piani dell'unità immobiliare oggetto di intervento, in cui indicare:
    - orientamento del fabbricato;
    - quote interne di tutti i locali;
    - dimensioni porte interne ed esterne;
    - dimensioni finestre e porte finestre;
    - destinazione d'uso dei singoli locali;
    - superficie netta e altezza netta interna di ogni singolo locale;
  - b) almeno una sezione con indicate le quote interne dei locali e dei davanzali;
  - c) se l'intervento interessa i prospetti del fabbricato andranno rappresentati graficamente gli stessi, indicando sulla tavola o sulla relazione tecnica le finiture di facciata;
  - d) se l'intervento prevede la realizzazione di una nuova costruzione o ampliamento di fabbricato esistente, planimetria generale con indicate le quote dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi, indicando in modo puntuale se trattasi di pareti finestrate o cieche. Detta planimetria dovrà essere trasmessa anche in formato digitale (.dwg o .dxf), al fine di consentire l'aggiornamento della cartografia comunale;
  - e) tavola con indicata l'adattabilità dei locali;
  - f) calcolo del rapporto aeroilluminante dei locali (nella tavola grafica o con allegato a parte), in caso di pratica in sanatoria, il calcolo dovrà essere sviluppato sia nello stato dei luoghi, che nello stato legittimato.
4. La mancata osservanza delle indicazioni riportate al comma precedente, comporterà il respingimento della pratica.
5. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale definire con apposite ulteriori specificazioni, gli elaborati progettuali minimi da allegare alle singole istanze edilizie.

---

**CAPO II DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI GENERALI IN MATERIA EDILIZIA**

---

(DI CUI ALL'ALLEGATO C DELLA D.G.R. 24 OTTOBRE 2018 – N. XI/695: RECEPIMENTO DELL'INTESA TRA IL GOVERNO LE REGIONI E LE AUTONOMIE LOCALI, CONCERNENTE L'ADOZIONE DEL REGOLAMENTO-EDILIZIO TIPO DI CUI ALL'ART. 4, COMMA 1 SEXIES, DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 GIUGNO 2001, N. 380)

---

**Articolo 11 DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA VIGENTE**

1. Le disposizioni generali che regolamentano la materia edilizia sono definite nell'Allegato C, Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, aventi uniforme e diretta applicazione sul territorio regionale, della D.g.r. 24 ottobre 2018 – n. XI/695 Definizioni tecniche uniformi, alle quali si rimanda e che raggruppa le disposizioni sulla base alle seguenti materie:
  - a) *Disciplina dei titoli abilitativi, dell'esecuzione dei lavori e del certificato di conformità edilizia e di agibilità:*
    - a.1 *Edilizia residenziale;*
    - a.2 *Edilizia non residenziale;*
    - a.3 *Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili;*
    - a.4 *Condizioni di efficacia dei titoli edilizi e altri adempimenti generali;*
    - a.5 *Sottotetti;*
    - a.6 *Seminterrati.*
  - b) *Requisiti e presupposti stabiliti dalla legislazione urbanistica e settoriale che devono essere osservati nell'attività edilizia:*
    - b.1 *I limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;*
    - b.2 *Rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);*
    - b.3 *Servitù militari;*
    - b.4 *Accessi stradali;*
    - b.5 *Zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;*
    - b.6 *Siti contaminati;*
    - b.6 *Intorni aeroportuali;*
    - b.7 *Fasce di pertinenza delle infrastrutture stradali e ferroviarie;*
    - b.8 *Invarianza idraulica.*
  - c) *Vincoli e tutele:*
    - c.1 *Beni culturali;*
    - c.2 *Beni paesaggistici;*
    - c.3 *Rischio idrogeologico;*
    - c.4 *Vincolo idraulico;*
    - c.5 *Aree naturali protette;*
    - c.6 *Siti della Rete Natura 2000 e tutela della biodiversità;*
    - c.7 *Interventi soggetti a valutazione di impatto ambientale;*
    - c.8 *Tutela qualità dell'aria.*
  - d) *Normativa tecnica:*
    - d.1 *Requisiti igienico-sanitari (dei locali di abitazione e dei luoghi di lavoro);*
    - d.2 *Sicurezza statica e normativa antisismica;*
    - d.3 *Opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica;*

- d.4 Eliminazione e superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati pubblici e privati aperti al pubblico;
  - d.5 Sicurezza degli impianti;
  - d.6 Prevenzione degli incendi e degli infortuni;
  - d.7 Demolizione o rimozione dell'amianto;
  - d.8 Contenimento del consumo energetico degli edifici;
  - d.9 Tutela del rumore e isolamento acustico (attivo e passivo) degli edifici;
  - d.10 Produzione di materiali da scavo;
  - d.11 Tutela delle acque dall'inquinamento (scarichi idrici domestici);
  - d.12 Prevenzione inquinamento luminoso;
  - d.13 Obbligo installazione ricariche elettriche.
- e) Requisiti tecnici e prescrizioni specifiche per alcuni insediamenti o impianti;
- e.1 Strutture commerciali;
  - e.2 Strutture ricettive;
  - e.3 Strutture per l'agriturismo;
  - e.4 Impianti di distribuzione del carburante;
  - e.5 Sale cinematografiche;
  - e.6 Scuole e servizi educativi;
  - e.7 Enti del Terzo settore;
  - e.8 Locali per la produzione o la vendita di sostanze alimentari e bevande;
  - e.9 Impianti sportivi;
  - e.10 Strutture termali;
  - e.11 Strutture sanitarie;
  - e.12 Strutture veterinarie.

**Articolo 12 IMMOBILI SOGGETTI A VINCOLI DI TUTELE DI ORDINE PAESAGGISTICO, AMBIENTALE, STORICO-CULTURALE E TERRITORIALE**

1. Gli immobili sottoposti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico-culturale e territoriale, sono sottoposti ai dispositivi normativi di cui al D.Lgs. n°42/2004 e s.m.i.
2. Al fine di dar corso agli interventi edilizi sui suddetti immobili deve essere preventivamente acquisita Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 e/o Autorizzazione Paesaggistica Semplificata ai sensi dell'articolo 146, comma 9, del D.Lgs. n° 42/2004.
3. Il D.P.R. n° 31/2017 regola gli interventi edilizi di ordine minore elencati nella categoria A, per i quali è necessaria la presentazione di apposita pratica edilizia, ma l'attestazione da parte del progettista che, pur trattandosi di immobile in ambito sottoposto a vincolo, l'intervento proposto rientra nella fattispecie non sottoposta a preliminare assenso.
4. Gli interventi elencati nella categoria B sono sottoposti al preventivo rilascio di Autorizzazione Paesaggistica Semplificata.
5. Gli interventi edilizi già realizzati, qualora rientranti nei requisiti di cui agli articoli 167 e 181 del D.Lgs. n° 142/2004 e s.m.i., sono sottoposti al rilascio del Certificato di Compatibilità Paesaggistica.
6. Gli interventi edificatori negli ambiti territoriali non sottoposti a vincolo, sono assoggettati ad esame di impatto paesistico del progetto, in attuazione dell'articolo 25 e seguenti delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Regionale, in relazione alla classe di sensibilità paesistica, nel quale sono stati definiti nell'apposito elaborato grafico di Piano di Governo del Territorio.

**Articolo 13 DISCIPLINE SPECIALI**

1. Gli interventi che hanno incidenza sull'attività edilizia afferenti a particolari settori sono regolamentati dalle prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale.

## **PARTE SECONDA**

### **DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA**

#### **TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI**

##### **CAPO I    SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA, SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E ORGANISMI CONSULTIVI**

###### **Articolo 14    AMBITO DI APPLICAZIONE**

1. Il presente Regolamento è approvato in forza degli articoli 28 e 29 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i. (articolo 25 della L.R. n° 17/2018).
2. Il Regolamento si applica a tutti gli interventi, disciplinati dalla normativa vigente, previsti dal Piano di Governo del Territorio (PGT) e dagli ulteriori strumenti pianificatori, per i quali detta le norme necessarie a darne esecuzione.
3. In caso di interventi complessi, realizzati mediante piani e programmi attuativi, ovvero strumenti di programmazione negoziata e permessi convenzionati, le norme edilizi contenute in tali strumenti prevalgono sulle norme del presente Regolamento, ove ciò sia espressamente indicato.
4. Sono ammessi interventi edilizi in deroga al presente Regolamento per edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, secondo le modalità e le procedure indicate dalla normativa nazionale e regionale.

###### **Articolo 15    COMPOSIZIONE, COMPITI E MODALITÀ DI FUNZIONAMENTO DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA**

###### **15.1 SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA E SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

1. L'Amministrazione comunale, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, garantisce la gestione unitaria dei procedimenti amministrativi riguardanti i titoli abilitativi e gli interventi edilizi oggetto degli stessi, attraverso lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE). A tal fine fornisce una adeguata e continua informazione ai cittadini sulla disciplina dell'attività edilizia vigente, provvedendo anche alla pubblicazione del sito informatico istituzione degli strumenti urbanistici, approvati o adottati, e delle relative varianti, nonché normative di settore avente incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
2. Lo SUE tramite le proprie strutture organizzative:
  - a) svolge le attività di ricezione delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia;
  - b) adotta, nelle medesime materie, i provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse;
  - c) fornisce informazioni relative allo svolgimento delle procedure previste per l'attuazione degli interventi edilizi e sullo stato del loro iter procedurale;
  - d) rilascia i permessi di costruire, nonché le certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio, idrogeologico e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
  - e) si rapporta e si coordina anche con le attività degli altri Settori e Unità Organizzative competenti in attività inerenti i titoli edilizi, cura i rapporti tra l'Amministrazione

comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia.

3. Considerando le normative vigenti in materia di procedimento dell'attività edilizia, di identificano i soggetti di seguito indicati:
  - Responsabile del Procedimento: il soggetto della specifica unità organizzativa, presso la quale è incardinato il procedimento o il funzionario allo scopo nominato;
  - Responsabile del Servizio: il soggetto preposto alla direzione dello stesso, cui compete in via generale l'adozione dei titoli abilitativi espressi e la nomina del Responsabile del Procedimento, nonché i poteri sostitutivi nei confronti del Responsabile del Procedimento;
  - Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia: il soggetto a cui competono anche i poteri sostitutivi.
4. Ai fini del rilascio del titolo abilitativo, lo SUE acquisisce direttamente o tramite conferenza di servizi, gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio.
5. E' facoltà del responsabile del servizio tecnico, il rilascio di apposite Disposizioni tecnico-organizzative che, pubblicate sul sito e nella sezione destinata ai professionisti, ad integrazione e specificazione della normativa e del presente Regolamento Edilizio.

#### **15.2 AVVIO DEL PROCEDIMENTO**

1. Possono presentare richiesta di titoli edilizi o le altre richieste disciplinate dal presente Regolamento, il proprietario dell'immobile o che ne abbia titolo.
2. La presentazione delle pratiche avviene per via telematica. In ogni caso, tutta la documentazione annessa, ivi compresi gli elaborati grafici, deve essere fornita su supporto digitale, la cui conformità al cartaceo è asseverata dal progettista abilitato. In ogni caso, l'introduzione di innovazioni organizzative ed informatiche da parte dell'Amministrazione Comunale, saranno immediatamente pubblicate sul sito internet dell'Amministrazione Comunale.
3. Il progetto e la documentazione a corredo devono rispondere ai seguenti requisiti essenziali:
  - fornire un'efficiente illustrazione delle opere previste e del loro inserimento nel contesti, con particolare riferimento ai valori paesaggistici e ambientali;
  - fornire la rappresentazione puntuale delle costruzioni limitrofe e delle relative aperture finestrate, con specificazione grafica ed in scala delle distanze intercorrenti tra tali costruzioni e aperture e la costruzione oggetto di intervento, nonché fornire chiara rappresentazione delle distanze dal confine;
  - dare dimostrazione del rispetto delle principali norme ad esso applicabili.
4. E' sempre ammessa l'autocertificazione in tutti i casi previsti dalla normativa vigente.
5. Lo Sportello Unico per l'Edilizia costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso, pertanto ogni richiesta, denuncia, segnalazione e comunicazione depositato presso altro Ufficio comunale, si intenderà presentato alla data in cui perviene allo Sportello Unico.
6. A seguito della presentazione del progetto, la struttura competente nei termini di legge rende noto al soggetto legittimato, il nominativo del Responsabile del Procedimento, nonché i dati relativi al settore competente per l'istruttoria.

#### **15.3 RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

1. Il Responsabile del Procedimento, nell'esercizio delle funzioni definite dalla legge e dettagliate dal presente Regolamento, ispira la propria attività al rispetto dei principi di efficacia, economicità e non aggravamento dell'azione amministrativa, di partecipazione degli interessati, di collaborazione nella fase di iniziativa e di contraddittorio nelle fasi di valutazione.
2. Il Responsabile del Procedimento, anche avvalendosi del personale della sua unità organizzativa, deputato all'istruttoria tecnica, deve assicurare la verifica:
  - della regolarità formale e della completezza della documentazione;
  - dei casi di inapplicabilità ai sensi della normativa vigente;
  - dell'eventuale necessità di modalità diretta convenzionata per l'attuazione dell'intervento e dei conseguenti adempimenti.
3. Il Responsabile del Procedimento richiede tempestivamente (e comunque nel rispetto dei termini di legge) al soggetto legittimato le integrazioni necessarie e, qualora sussistano ragioni di irricevibilità o inammissibilità delle istanze/dichiarazioni/segnalazioni, ne informa il Responsabile del Servizio.
4. In particolare, qualora la qualifica dell'intervento richieda un titolo edilizio diverso da quello presentato, il Responsabile del Procedimento comunica al Responsabile del Servizio la diversa qualificazione normativa. L'interessato potrà richiedere, nella nuova istanza adeguata alla diversa qualificazione, di avvalersi della documentazione e delle autocertificazioni già presentate.
5. Il Responsabile del Procedimento dirige e coordina l'istruttoria, svolgendo la funzione di indirizzo della attività dei soggetti, anche esterni alla struttura competente, coinvolti nel procedimento. Il coordinamento istruttorio da parte del Responsabile del Procedimento assicura, nei riguardi di tutti gli interessati, l'unicità e la non contraddittorietà del momento decisionale in tutte le fasi del procedimento. Il Responsabile del Procedimento accerta d'ufficio i fatti, disponendo il compimento di tutti gli atti all'uopo necessari, nonché adottando ogni misura per l'adeguato e sollecito svolgimento dell'istruttoria, quali ad esempio l'acquisizione di dichiarazioni, documenti e accertamenti, sopralluoghi e verifiche.
6. Il Responsabile del Procedimento invia le comunicazioni scritte al soggetto legittimato, formula le richieste di integrazione dell'istanza/dichiarazione/segnalazione, esamina tutte le memorie scritte o documenti che eventuali terzi abbiano prodotto, organizza e gestisce le eventuali fasi di partecipazione del soggetto legittimato, di terzi o del pubblico al procedimento.
7. Il Responsabile del Procedimento conclude l'istruttoria formulando motivata proposta al Responsabile del Servizio competente ai fini dell'emanazione del provvedimento finale o del preavviso di rigetto di cui all'Articolo 10-bis della legge n° 241/1990 e s.m.i.. La motivata proposta dà atto dei pareri espressi e contiene la qualifica tecnico-giuridica dell'intervento proposto, le valutazioni sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e le risultanze dell'esame di tutte le memorie presentate e delle controdeduzioni svolte nel corso dell'istruttoria.

#### **15.4 RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

1. Il Responsabile del Servizio:
  - comunica al soggetto legittimato l'irricevibilità o l'inammissibilità dell'istanza/dichiarazione/segnalazione, indicandone le ragioni;
  - diffida dall'esecuzione dei lavori in caso di accertata inapplicabilità dal campo di applicazione della CIL/CILA/SCIA e qualora, in sede di presentazione o durante l'istruttoria, sia rilevato che la qualifica dell'intervento richiede un titolo diverso da

quello presentato, comunica la diversa qualificazione normativa e procede alle segnalazioni previste dalla legge;

- emette il provvedimento finale relativo ai titoli abilitativi edilizi espressi, nonché l'eventuale motivato diniego;
- esercita i poteri sostitutivi di cui al successivo comma 15.5.;
- esercita il controllo sull'attività edilizia di cui agli Articoli 124 e successivi del presente Regolamento, disponendo le opportune verifiche ed emettendo i conseguenti provvedimenti.

#### **15.5 RICHIESTA DI POTERI SOSTITUTIVI**

1. Il soggetto richiedente, legittimato all'intervento, dopo la presentazione dell'istanza per l'avvio del procedimento senza che allo stesso sia dato avvio, e comunque nel corso del procedimento, decorso il termine per la conclusione dello stesso o per l'adozione del provvedimento espresso, può fare istanza affinché si proceda, nei tempi e nelle forme stabilite dalla legge, in via sostitutiva nei confronti del Responsabile del Procedimento che è rimasto inerte.
2. Il potere sostitutivo delle attività del Responsabile del Servizio spetta al personale gerarchicamente sovraordinato.
3. Restano ferme le norme in materia di poteri sostitutivi regionali.

#### **15.6 CONFERENZA DEI SERVIZI**

1. Il Responsabile del Procedimento, nell'ambito delle competenze attribuitegli dalla legge e dal presente Regolamento, indice, ove necessario, la Conferenza dei Servizi, a scopi istruttori e decisorio, alla quale invita i rappresentanti delle unità organizzative comunali, nonché delle altre Amministrazioni e degli ulteriori Enti o gestori di servizi pubblici interessati, per l'esame contestuale degli atti del procedimento e per l'espressione dei pareri di competenza.
2. Nell'ambito della Conferenza dei Servizi, i rappresentanti delle unità organizzative comunali, delle Amministrazioni e degli ulteriori Enti o gestori di servizi pubblici interessati esprimono i pareri su tutte le questioni afferenti l'unità organizzativa di appartenenza. Tali pareri devono essere motivati in relazione all'oggetto specifico trattato nella Conferenza; qualora negativi, devono indicare le modifiche necessarie all'ottenimento del parere favorevole o possono già esprimersi in senso favorevole con prescrizioni. In ogni caso, le ragioni dell'eventuale parere negativo devono essere articolatamente motivate.
3. Si considera acquisito l'assenso delle amministrazioni interessate o delle unità organizzative che, all'esito dei lavori della conferenza, non abbiano espresso definitivamente la volontà dell'amministrazione rappresentata, fatti salvi i casi espressamente esclusi dalla normativa vigente. Ove le unità organizzative non abbiano reso parere espresso in sede di conferenza di servizi, questo ha valore di silenzio assenso e nel seguito del procedimento l'unità organizzativa interessata - nella persona del suo Responsabile - è tenuta a fornire tutte le indicazioni attuative e le informazioni eventualmente necessarie o utili alla positiva conclusione del procedimento, senza aggravio per lo stesso, nel rispetto di quanto approvato in sede di conferenza dei servizi.
4. Il soggetto legittimato può partecipare alle sedute della Conferenza dei Servizi tramite il progettista o altro tecnico delegato, al fine di illustrare il progetto presentato, di fornire chiarimenti in merito alle problematiche emerse e di essere informato prontamente delle richieste istruttorie e dei pareri.
5. Il termine per l'assunzione della determinazione definitiva della Conferenza resta compreso entro il termine fissato per legge per la fase istruttoria del titolo abilitativo edilizio, fatta

salva l'eventuale sospensione dei termini nei casi ammessi dalla legge o dal presente Regolamento. In ogni caso i lavori della Conferenza sono improntati ai principi di efficacia, economicità e non aggravamento dell'azione amministrativa.

#### **15.7 SPORTELLO UNICO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) costituisce il punto unico di accesso in relazione a tutte le vicende amministrative concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi, ivi compreso il rilascio del titolo abilitativo edilizio, come previsto dal Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160. Lo SUAP è obbligatorio e ha la funzione di coordinare le singole fasi del procedimento e di fornire una risposta unica e tempestiva in luogo di quelle delle amministrazioni che intervengono nel procedimento stesso.
2. I procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi, e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività, ivi compresi quelli di cui al decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 5, sono istruiti con la procedura prevista dal D.P.R. n. 160/2010.
3. Lo SUAP è gestito in forma associata da apposita convenzione con i Comuni di Filighera e San Zenone al Po, ed opera sulla base di "Linee operative per la gestione dei procedimenti dello Sportello Unico delle Attività produttive", a cui si rimanda per tutti gli aspetti gestionali ed operativi delle procedure.

#### **15.8 MODALITA' DI COORDINAMENTO SUAP/SUE**

1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) agisce in maniera strettamente integrata con lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE).
2. Nell'ambito della propria autonomia organizzativa il Comune di Belgioioso potrà adottare specifico Regolamento comunale con cui disciplinare le procedure che garantiranno l'integrazione tra il SUAP e il SUE e specificare i procedimenti di competenza dei relativi sportelli.

### **Articolo 16 COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO**

#### **16.1 COMPETENZE**

1. La Commissione locale per il paesaggio è un organo tecnico-consultivo dell'Amministrazione Comunale che esprime pareri obbligatori, non vincolanti – salvo diverse disposizioni di legge – in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche e nelle altre materie elencate nel successivo comma. I provvedimenti adottati in difformità dal parere espresso dalla Commissione devono essere adeguatamente motivati.
2. La Commissione è competente ad esprimere il proprio parere nell'ambito dei seguenti procedimenti:
  - a. rilascio dell'autorizzazione paesaggistica prevista dagli Articoli 146, 147 e 159 del decreto legislativo del 22 gennaio 2004, n° 42 e s.m.i., per quanto riguarda le competenze amministrative attribuite al Comune dall'Articolo 80 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i.;
  - b. in tutti i casi citati dall'Articolo 81 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i.;
  - c. irrogazione delle sanzioni amministrative in materia paesaggistica;
  - d. accertamenti di compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'Articolo 167 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n° 42 e s.m.i.;
  - e. rilascio di provvedimenti a sanatoria ex Art. 32 della Legge 28 febbraio 1985, n° 47;
  - f. pareri nei casi previsti dalle norme regolamentari vigenti;

- g. in tutti i
  - h. casi previsti dalle Norme di Attuazione del PGT.
3. La Commissione esprime il proprio parere prestando particolare attenzione alla coerenza degli interventi in progetto con i principi, le norme e i vincoli degli strumenti paesaggistici vigenti, ai fini di una tutela complessiva del territorio e valuta gli interventi proposti in relazione alla compatibilità con i valori paesaggistici riconosciuti e la congruità con i criteri di gestione del bene tutelato.

#### **16.2 FORMAZIONE E COMPOSIZIONE**

1. La Commissione è composta da 5 (cinque) membri, compreso il Presidente, esterni all'ente, con pluriennale e qualificata esperienza nella tutela del paesaggio. In particolare, i componenti della Commissione devono essere in possesso di diploma universitario o laurea o diploma di scuola media superiore in una materia attinente l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia ed urbanistica, la tutela dei beni architettonici, culturali e del paesaggio, le scienze geologiche, naturali, geografiche ed ambientali e devono, altresì, aver maturato una qualificata esperienza, almeno quinquennale, se laureati e almeno decennale se diplomati, in una delle materie sopra indicate.
2. I membri della Commissione vengono individuati sulla base di appositi bandi, rivolti agli ordini, Collegi e Associazioni Professionali, alle Università, alle Sovrintendenze, alle Associazioni o ad altri organismi rappresentanti Operatori in materia di Sviluppo del Territorio che l'Amministrazione ritiene di invitare o che chiedano di essere invitati.
3. La composizione della Commissione seguirà il principio giuridico e le prescrizioni previste dalle normative vigenti in materia di pari opportunità e nell'applicazione della parità di genere.
4. La nomina dei componenti della Commissione, tra cui il Presidente, è effettuata dalla Giunta Comunale, con apposita deliberazione, sulla base della comparazione e valutazione del profilo professionale, dei titoli di studio, dei curriculum vitae, oltre che della pluriennale e qualificata esperienza dei candidati che hanno presentato domanda. I curricula dei membri prescelti vengono pubblicati nell'apposita sezione del sito del Comune di Belgioioso.
5. Il Presidente della Commissione dovrà essere in possesso di laurea ed abilitazione all'esercizio della professione ed aver maturato una qualificata esperienza nell'ambito della tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici.
6. La carica di componente della Commissione è incompatibile:
  - con la carica di Consigliere Comunale, ovvero di membro della Giunta Comunale;
  - con il rapporto di dipendenza continuativa o temporanea, con il Comune od Enti, aziende o società da esso dipendenti.
7. Sono parimenti incompatibili i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre Amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione per il Paesaggio.
8. Si fa riferimento, qualora compatibile, alle norme del D.Lgs. 39/2013, in tema di *"Disposizioni in materia di inconferibilità e incompatibilità di incarichi presso le pubbliche amministrazioni e presso gli enti privati in controllo pubblico, a norma dell'articolo 1, commi 49 e 50, della legge 6 novembre 2012, n. 190"*.
9. I componenti della Commissione dovranno autocertificare l'assenza di cause esclusive per incompatibilità o inconferibilità per l'affidamento dell'incarico.

#### **16.3 DURATA**

1. I componenti della Commissione Locale per il Paesaggio durano in carica quattro anni decorrenti dalla data della nomina. I componenti della Commissione Locale per il Paesaggio si insediano entro il quindicesimo giorno successivo alla data di nomina da parte della Giunta Comunale. In caso di rinuncia, decadenza, dimissioni o impedimento permanente di uno dei componenti prima della scadenza, la Giunta Comunale, con le modalità di cui al precedente articolo 7, comma 2, provvede alla sua sostituzione. Il componente così nominato rimane in carica fino alla scadenza dell'incarico del soggetto sostituito.
2. Costituiscono cause di decadenza da componente per la Commissione Locale per il Paesaggio:
  - la sopravvenienza di una delle cause di incompatibilità alla nomina a componente della Commissione, previste nel precedente articolo 16, comma 2;
  - l'assenza, senza giustificato motivo, a tre sedute consecutive della Commissione;
  - l'assenza, senza giustificato motivo, a sei sedute della Commissione nel corso di un anno solare.
3. La decadenza è dichiarata dalla Giunta Comunale. In tal caso, la stessa procede alla nomina di un altro componente, che rimane in carica fino al termine del mandato della Commissione.

#### **16.4 FUNZIONAMENTO**

1. Il Presidente fissa le date di convocazione della Commissione per il Paesaggio e ne stabilisce l'ordine dei lavori, conduce la discussione e coordina la sintesi delle conclusioni. La Commissione elegge, tra i suoi membri, un Vice-Presidente con il compito di coadiuvare il Presidente e di sostituirlo in caso di assenza.
2. Per la validità delle sedute della Commissione occorre la presenza di almeno la metà più uno dei componenti in carica aventi diritto di voto. I pareri della Commissione devono essere sempre espressi con adeguata motivazione e si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei votanti. In caso di parità di voti prevale il voto del Presidente della Commissione o, in sua assenza, del Vice-Presidente.
3. I componenti della Commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti, od argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame degli stessi, alla discussione e al giudizio allontanandosi dalla seduta. Di tale astensione dovrà essere dato atto nel verbale della seduta.
4. 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 fino al quarto grado od affini o al coniuge di un membro della Commissione.
5. I componenti della Commissione devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione relativamente ad interventi riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini, fino al quarto grado.
6. A supporto dell'attività della Commissione per il Paesaggio è costituito l'Ufficio di Segreteria dipendente direttamente dal Responsabile del Settore del Comune. L'Ufficio Segreteria sottopone alla Commissione per il Paesaggio i progetti presentati previa istruttoria nei casi previsti dalla legge, e provvede agli atti e provvedimenti amministrativi conseguenti ai pareri espressi.
7. Di ciascuna seduta viene redatto il verbale, che viene pubblicato sul sito Internet del Comune in forma sintetica entro il settimo giorno lavorativo. Nel rispetto della normativa vigente in materia di accesso agli atti, è consentito ai cittadini – singoli o associati – di prendere visione di quanto verbalizzato in forma integrale ed estrarne copia.

8. La partecipazione alla Commissione Comunale per il Paesaggio è a titolo gratuito. Nei casi in cui sussistono eccezionali esigenze istruttorie, può essere riconosciuto un rimborso spese adeguatamente documentato.
9. Ai lavori della Commissione partecipa, senza diritto di voto, in qualità di relatore sulle singole pratiche, il Responsabile del Settore del Comune o un suo delegato, il quale di norma, funge anche da Segretario verbalizzante.
10. A seguito di un parere negativo il professionista potrà essere invitato dalla Commissione per il Paesaggio a conferire con la stessa e comunque dopo il secondo parere negativo potrà automaticamente conferire con la stessa nella seduta successiva.

#### **16.5 CONVOCAZIONE DELLA COMMISSIONE**

1. Le sedute della Commissione sono convocate dal Presidente con avviso scritto inviato a mezzo e-mail o pec, da trasmettere ai componenti della Commissione, almeno 5 (cinque) giorni prima di quello fissato per la seduta.
2. In caso di urgenza la convocazione può avvenire 48 ore prima dell'ora fissata per la seduta, con avviso scritto inviato a mezzo e-mail o pec, da trasmettere ai componenti della Commissione.
3. I progetti e/o gli interventi presentati all'esame della Commissione, sono iscritti all'Ordine del Giorno sulla base delle date di presentazione dei medesimi o di loro integrazioni, al protocollo comunale.
4. Ai componenti della Commissione deve essere consentita la visione di tutta la documentazione relativa ai progetti e/o interventi posti all'Ordine del Giorno.
5. Al fine di garantire ai componenti della Commissione la possibilità di visionare i progetti e/o gli interventi posti all'Ordine del Giorno, all'avviso di convocazione deve essere allegata copia dell'Ordine del Giorno.

#### **16.6 REGOLAMENTO INTERNO**

1. La Commissione può dotarsi di un proprio regolamento interno, con il quale vengono disciplinati:
  - a) le modalità di funzionamento della Commissione medesima;
  - b) i criteri di valutazione e i principali indirizzi morfologici in ragione delle diverse tipologie di trasformazione urbana ai quali la Commissione intende attenersi nello svolgimento delle sue funzioni, nonché l'utilizzo di specifici strumenti di valutazione, avuto riguardo ai criteri e alle procedure regionali per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici;
  - c) l'attribuzione ai Commissari di apposite deleghe per la rappresentanza della Commissione in seno ad altri organismi tecnici di livello comunale;
  - d) i casi e le modalità con le quali i progettisti possono eventualmente illustrare alla Commissione i criteri progettuali in ordine al contesto ambientale che ha ispirato le loro scelte.
2. Del Regolamento adottato dalla Commissione prende atto la Giunta Comunale e gli Uffici comunali sono tenuti all'osservanza del Regolamento stesso per quanto di competenza.

### **Articolo 17 ATTIVITA' E NORME PROCEDURALI DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO**

#### **17.1 AUTORIZZAZIONE PER INTERVENTI SU BENI PAESAGGISTICI**

1. Ove si intendano realizzare opere edilizie che comportino alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore di aree o di immobili individuati quali beni paesaggistici, i proprietari, possessori o detentori degli stessi, devono presentare richiesta di

autorizzazione paesaggistica anche contestualmente alla richiesta del titolo edilizio, senza che l'avvio di tale procedimento determini una interruzione nell'esame del titolo edilizio. I lavori potranno essere iniziati solo dopo l'ottenimento della stessa ed in presenza di adeguato titolo edilizio.

2. La Commissione per il Paesaggio esamina il progetto edilizio e la richiesta di autorizzazione paesaggistica e formula, entro 30 giorni, il proprio parere. L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento edilizio.

#### **17.2 GIUDIZIO SINTETICO DI SOSTENIBILITA' PAESAGGISTICA**

1. Ai sensi delle disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale, tutti gli interventi edilizi maggiori di cui all'Articolo 8 del presente Regolamento che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto. La richiesta dei relativi titoli abilitativi deve essere accompagnata dall'esame di impatto paesistico. Quest'ultimo, per gli interventi edilizi minori, potrà essere richiesto dal Responsabile del Procedimento in relazione all'impatto del progetto presentato.
2. Non sono soggetti a tale esame i progetti in aree o su immobili soggetti a vincolo monumentale o paesaggistico, per i quali è richiesto il rilascio dell'autorizzazione ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i.
3. I contenuti e le forme di valutazione dell'impatto paesistico sono definiti nel Piano Paesaggistico Regionale e nelle relative Linee Guida, "*Linee guida per l'esame paesistico dei progetti*" (vedi d.g.r. 8 novembre 2002, n° VII/11045 – pubblicata su B.U.R.L. del 21 novembre 2002, 2° Supplemento straordinario al n° 47).
4. I progetti dovranno essere presentati sui modelli predisposti dagli uffici comunali, completi della documentazione in essi indicata.
5. La valutazione dell'impatto paesistico proposta dal progettista è verificata dal Responsabile del Procedimento.
6. I progetti che, ad esito della valutazione di cui al precedente comma, siano risultati sopra la soglia di rilevanza definita dalle linee guida regionali, vengono sottoposti all'esame della Commissione Locale per il Paesaggio.

#### **17.3 ESAME PRELIMINARE FACOLTATIVO DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO**

1. Nei casi in cui sia richiesto il parere della Commissione Locale per il Paesaggio, è data facoltà al soggetto legittimato di sottoporre ad essa il progetto preliminare delle opere edilizie.
2. Il predetto esame è propedeutico alla successiva presentazione del titolo edilizio.
3. La Commissione Locale per il Paesaggio, senza previa istruttoria da parte dell'Amministrazione Comunale, esprime la propria valutazione entro 30 giorni dalla presentazione del progetto preliminare.
4. L'Amministrazione Comunale, in sede di successivo esame del titolo abilitativo, fatta salva ogni verifica edilizia e urbanistica, dovrà valutare sufficiente il parere preliminare della Commissione Locale per il Paesaggio, qualora il progetto definitivo non si differenzi da quello preliminare per gli aspetti paesaggistici e morfologici, già esaminati dalla Commissione, e non sia nel frattempo mutato il contesto circostante come da apposito provvedimento del Responsabile del procedimento.

### **Articolo 18 MODALITÀ DI GESTIONE TELEMATICA DELLE PRATICHE EDILIZIE E SPECIFICHE TECNICHE DEGLI ELABORATI PROGETTUALI**

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente con modalità telematica e provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione in conformità.
2. Le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni e le comunicazioni concernenti tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto le attività produttive e di prestazione di servizi, e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività ed i relativi elaborati tecnici e allegati sono presentati allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) esclusivamente in modalità telematica. Il SUAP provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione.
3. Per tali finalità il Comune si avvale di apposita piattaforma telematica.
4. Accedendo alla piattaforma telematica è possibile (obbligatorio nei casi di procedimenti SUAP) presentare online tutte le pratiche edilizie (sia privata che produttiva) a qualunque ora del giorno, senza necessità di recarsi personalmente presso gli uffici dell'Ente.
5. La pratica presentata attraverso lo sportello telematico sostituisce completamente quella in formato cartaceo, perché rispetta i dettami dell'Amministrazione Digitale.
6. Lo sportello telematico polifunzionale permette di:
  - consultare tutte le informazioni e le norme necessarie per presentare la pratica;
  - compilare e firmare in modo guidato i moduli digitali;
  - controllare ogni fase dello stato di avanzamento del procedimento.
7. Lo sportello telematico fornisce tutte le informazioni e le specifiche tecniche per accedere ai servizi, firmare digitalmente e trasmettere comunicazioni, segnalazioni, istanze, redigere e sottoscrivere elaborati tecnici ed amministrativi, nel rispetto delle vigenti previsioni normative e regolamentari, consentendo agli aventi diritto di monitorare, sempre in modalità telematica, lo stato del procedimento avviato
8. Le modalità tecniche di ricevimento e trasmissione sono individuate ai sensi dell'articolo 34-quiquies del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80. Tali modalità assicurano l'interoperabilità con le regole tecniche definite dal regolamento ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, e successive modificazioni.

---

**CAPO II ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI**

---

**Articolo 19 AUTOTUTELA E RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI**

1. Al fine di consentire l'esercizio del diritto di autotutela, chiunque può avanzare richiesta di riesame di titoli abilitativi già rilasciati, esplicitandone le motivazioni ed allegando eventuale documentazione a supporto.
2. Il Responsabile dello SUE può attivare lo strumento dell'autotutela qualora ne ricorrano le condizioni, ai sensi degli articoli 21-quinquies e 21-nonies della legge n. 241/1990, per motivi di legittimità e qualora sussista un interesse pubblico alla rimozione di un atto o un provvedimento.
3. A tal fine il Responsabile del Procedimento esperisce istruttoria sulla sussistenza dei requisiti e dei presupposti per l'attivazione; quando da tale analisi siano sorte posizioni soggettive consolidate in capo ai destinatari del provvedimento medesimo, il potere di autotutela viene esercitato attraverso la ponderazione degli interessi in gioco da svolgersi, ove possibile, in contraddittorio con il privato e tenendo conto in particolare dei principi di ragionevolezza e proporzionalità dell'azione amministrativa e dell'affidamento del cittadino.
4. Il procedimento si conclude con un provvedimento conclusivo del Responsabile del Procedimento.

**Articolo 20 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

1. La richiesta del certificato urbanistico (CU) o del certificato di destinazione urbanistica (CDU) può essere formulata dal proprietario o dal titolare di altro diritto che conferisca la facoltà di svolgere attività edilizie; essa deve indicare le generalità del richiedente e riportare i dati catastali e di ubicazione per individuare l'area a cui il certificato si riferisce.
2. Il certificato è rilasciato dall'Autorità comunale e specifica:
  - a) le disposizioni vigenti e quelle eventualmente in salvaguardia alle quali è assoggettato l'immobile;
  - b) l'area urbanistica in cui è compreso l'immobile e le destinazioni d'uso ammesse;
  - c) i tipi e le modalità d'intervento consentiti;
  - d) le prescrizioni urbanistiche ed edilizie da osservare;
  - e) le eventuali prescrizioni concernenti obblighi amministrativi, in particolare per quanto concerne urbanizzazioni e dismissioni;
  - f) i vincoli incidenti sull'immobile.
3. Il certificato urbanistico (CU) è rilasciato in 60 giorni, mentre il certificato di destinazione urbanistica (CDU) in 30 giorni. Il CU conserva validità per un anno dal rilascio, salvo che intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici.

**Articolo 21 PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI****21.1 PROROGA DEI TITOLI ABILITATIVI**

1. Il titolare del permesso di costruire può richiedere prima delle scadenze di inizio e fine dei lavori come definite nel titolo abilitativo, motivata proroga dei relativi termini ai sensi e con le modalità di cui all'articolo 15 del D.P.R. n. 380/2001.
2. Il Responsabile dello SUE provvede, entro 30 giorni dalla richiesta, alla verifica della sussistenza delle motivazioni legittimanti il provvedimento di proroga e al rilascio del relativo provvedimento.

3. Nelle more del rilascio del provvedimento di proroga, qualora i termini indicati nel titolo abilitativo siano decorsi, non potrà in ogni caso essere eseguita alcuna lavorazione.
4. La proroga dei termini di inizio e fine lavori può essere richiesta per una sola volta.

#### **22.2 RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI**

1. Qualora ad avvenuta decorrenza dei termini di efficacia del titolo abilitativo l'opera non sia iniziata o completata può esserne richiesto il rinnovo.
2. Il rinnovo costituisce nuovo titolo edilizio e pertanto il suo rilascio è subordinato alla verifica di compatibilità con la normativa urbanistico-edilizia ed i regolamenti vigenti e all'ottenimento di tutti i pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso, comunque denominati per la realizzazione dell'intervento previsto.
3. Per il procedimento di rinnovo si applicano i termini previsti dall'articolo 20 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.
4. Il rinnovo comporta la corresponsione del conguaglio del contributo di costruzione, qualora siano intervenute modifiche in aumento delle tariffe urbanistiche.
5. Restano fatte salve le eventuali proroghe definite e regolamentate da provvedimenti di carattere regionale e nazionale.

#### **Articolo 22 SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ**

1. Il Responsabile dello SUE, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.
2. Nell'ordinanza emessa può essere fissato un termine per l'adeguamento trascorso inutilmente il quale sussistono le condizioni per dichiarare l'inagibilità.
3. Per le abitazioni esistenti, il Responsabile dello SUE può dichiarare inagibile un manufatto edilizio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
  - condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
  - mancata disponibilità di acqua potabile;
  - assenza di servizi igienici;
  - eventi naturali che danneggiano l'immobile;
  - mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.
4. L'unità immobiliare dichiarata inagibile non può essere usata né data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessità il Responsabile dello SUE ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

#### **Articolo 23 CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: CRITERI APPLICATIVI E RATEIZZAZIONI**

1. Il rilascio del titolo abilitativo comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, primaria e secondaria e al costo di costruzione da corrispondere all'atto del rilascio del titolo secondo quanto disciplinato dall'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.
2. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione, anche per i cambi di destinazione d'uso che comportano incremento dei carichi urbanistici, contribuendo ad aumentare la domanda dei servizi pubblici, è stabilita con deliberazione del Consiglio comunale in riferimento alla superficie lorda o al volume urbanistico oggetto d'intervento, in relazione a quanto indicato

dallo strumento urbanistico generale. Il contributo sul costo di costruzione è determinato secondo le modalità stabilite dalla normativa.

3. Le componenti del contributo, il cui ammontare viene verificato in sede istruttoria, possono essere versate anche in soluzioni rateali, secondo le modalità e con adeguate garanzie stabilite dall'Amministrazione comunale (Allegato C).

#### **Articolo 24 PARERI PREVENTIVI**

1. Il proprietario di un immobile, o il titolare di altro diritto equivalente ai sensi di legge, in caso di interventi edilizi o urbanistici, può presentare all'Amministrazione Comunale un progetto che illustri sinteticamente l'intervento per l'ottenimento di un parere preliminare o di massima non vincolante.
2. La richiesta di parere di massima deve contenere i seguenti elementi:
  - a) generalità del richiedente;
  - b) numero del codice fiscale, o della partita IVA nel caso si tratti di Società, del richiedente;
  - c) estremi catastali e ubicazione dell'immobile sul quale si intende intervenire;
  - d) documento comprovante la proprietà o altro titolo a norma di legge;
  - e) progetto di massima.
3. Il progetto di massima è formato, di norma, dai seguenti atti:
  - a) estratto della carta tecnica in scala 1:1000 o della mappa catastale;
  - b) estratti degli elaborati del PGT e degli eventuali strumenti urbanistici esecutivi con tutte le informazioni e le prescrizioni significative per l'area d'intervento;
  - c) rappresentazione dello stato di fatto, costituita da una planimetria del sito d'intervento, a scala opportuna - estesa alle aree limitrofe con specificati orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche, nonché la presenza di manufatti ed alberature di alto fusto; per gli interventi su edifici esistenti, inoltre, da piante, prospetti e sezioni di rilievo dell'esistente con indicazione delle destinazioni d'uso e dei particolari costruttivi ritenuti necessari soprattutto in presenza di valori storici, artistici, architettonici, tipologici;
  - d) documentazione fotografica del sito nello stato di fatto, con riferimento al contesto;
  - e) simulazione fotografica, o analoga rappresentazione, dell'inserimento del progetto nella situazione esistente del contesto;
  - f) planimetrie e piante, sezioni, prospetti in scala adeguata al tipo di quesito posto;
  - g) relazione illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la corretta comprensione del quesito posto e del rispetto delle disposizioni normative vigenti.
4. La struttura competente può esaminare e discutere il progetto con l'interessato ed il progettista in via informale e, se del caso, trasmetterlo alla Commissione Locale per il Paesaggio per un esame preliminare.
5. La Commissione Locale per il Paesaggio, se interessata dall'espressione del parere, qualora intenda proporre osservazioni al progetto preliminare, può convocare l'interessato o il progettista al fine di fornire indicazioni per il miglioramento delle soluzioni progettuali, ovvero per garantire il rispetto delle norme vigenti.
6. L'Amministrazione Comunale si riserva di fornire un parere indicativo che non pregiudica una espressione diversa a seguito dell'esame della documentazione completa di tutti gli elaborati regolamentari per la formazione degli atti abilitativi a costruire.

#### **Articolo 25 PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO O ATTO UNILATERALE D'OBLIGO**

1. Il procedimento di formazione del titolo edilizio è unitario. Nei casi in cui le norme di PGT prevedono l'atto d'obbligo o il convenzionamento quali presupposti per il perfezionamento

del titolo edilizio, esso è costituito da due fasi: una prima relativa alla definizione dei contenuti e della regolarità dell'atto d'obbligo o della convenzione urbanistica; una seconda inerente il rilascio del titolo. Il decorso dei termini procedurali tiene conto della necessità dell'esperimento della prima fase di cui si è detto.

2. Per gli interventi riconducibili alla fattispecie subordinata ad atto d'obbligo o a convenzione, il soggetto legittimato presenta alla struttura competente la domanda di permesso di costruire convenzionato corredata dai documenti richiesti dall'articolo 27.
3. La complessità dell'intervento, anche in relazione al perseguimento degli obiettivi pubblici qualificanti, può comportare la realizzazione di più interventi edilizi privati, di nuova edificazione o sull'edificato esistente, l'esecuzione di opere di urbanizzazione o di attrezzature per servizi, la cui attuazione può essere disciplinata per stralci funzionali. In tali casi, la convenzione disciplina compiutamente la realizzazione di uno o più interventi edilizi privati, opere di urbanizzazione e attrezzature, relativi ad un intero stralcio funzionale ed è parte integrante e costitutiva del primo permesso di costruire. La convenzione deve comunque prevedere la disciplina riguardante le fasi, i tempi e le modalità attuative concernenti gli interventi, opere di urbanizzazione o attrezzature, da realizzare nei successivi stralci funzionali, oggetto di separati titoli edilizi, ed essere corredata da uno schema planivolumetrico d'insieme nel rispetto del disegno unitario d'ambito, dai progetti definitivi di tutte le opere di urbanizzazione o attrezzature e da un cronoprogramma generale per fasi salienti di attuazione e di esecuzione. L'efficacia temporale dei titoli è prevista dalla normativa vigente in funzione dei termini stabiliti in convenzione in considerazione dell'entità e/o complessità delle opere da eseguire.
4. Il Responsabile del Procedimento, verificata la completezza della documentazione presentata o previa richiesta di integrazione o completamento della stessa entro il termine di legge, richiede i pareri e convoca la Conferenza dei Servizi. Contestualmente il responsabile procede all'istruttoria del progetto dell'intervento edilizio privato, del progetto delle opere di urbanizzazione e attrezzature, nonché all'istruttoria dello schema dell'atto d'obbligo o della convenzione e della documentazione progettuale afferente ad ogni contenuto da disciplinare. L'istruttoria dello schema dell'atto d'obbligo o della convenzione e della documentazione progettuale, afferente ogni contenuto da disciplinare, ivi compresa la tempistica di attuazione, sospende i termini di formazione del titolo edilizio sino al suo esito; tale esito deve intervenire entro i termini di legge.
5. Il Responsabile del Procedimento, ai fini del rilascio dei pareri di competenza o per l'attività della Conferenza dei Servizi, trasmette il progetto dell'intervento edilizio privato, il progetto delle opere di urbanizzazione e attrezzature, nonché lo schema di atto d'obbligo o lo schema di convenzione urbanistica e la documentazione progettuale afferente ad ogni contenuto da disciplinare alle altre Amministrazioni, qualora interessate, a tutti i Settori interessati e, qualora necessario, alla Commissione Locale per il Paesaggio. Nei casi in cui non si ricorrerà alla Conferenza dei Servizi, il parere o l'assenso di competenza dovrà essere reso dagli altri Settori, dalla Commissione Locale per il Paesaggio e dalle altre amministrazioni entro i termini previsti per legge.
6. I pareri di cui al punto precedente potranno contenere motivate proposte di modifica al progetto dell'intervento edilizio privato, al progetto delle opere di urbanizzazione e attrezzature, nonché allo schema dell'atto d'obbligo o della convenzione e alla documentazione progettuale afferente ad ogni contenuto da disciplinare. Le proposte di modifica, in particolare, potranno essere dirette a rendere lo schema più coerente alle necessità di servizi e di infrastrutture.

7. Qualora l'esito della valutazione della convenzione o dell'atto d'obbligo sia negativo, il Responsabile del Procedimento formula la conseguente proposta di rigetto al Responsabile del Settore preposto, che si pronuncia in via definitiva.
8. Qualora invece l'esito della valutazione della convenzione o dell'atto d'obbligo, sia favorevole, il Responsabile del Procedimento lo conclude, comunica l'esito favorevole dell'istruttoria sul progetto delle opere di urbanizzazione e attrezzature, sul progetto edilizio per la parte correlata agli aspetti degli impegni dell'atto unilaterale d'obbligo o della convenzione, nonché sulla congruità della documentazione progettuale afferente ad ogni contenuto da disciplinare e invita il soggetto legittimato a sottoscrivere l'atto d'obbligo o lo schema di convenzione, così come assentiti dall'Amministrazione Comunale.
9. Dalla data della presentazione degli atti richiesti, sottoscritti da parte del soggetto legittimato, riprende a decorrere il termine del procedimento per il rilascio del permesso di costruire. Se all'esito della valutazione della convenzione o dell'atto d'obbligo, emerge la necessità di apportare modifiche al progetto inerente l'intervento edilizio e/o modifiche e integrazioni alla convenzione o all'atto unilaterale d'obbligo, il termine del procedimento per il rilascio del titolo edilizio riprende a decorrere dalla data di presentazione del progetto edilizio modificato e degli ulteriori atti modificati e/o integrati e sottoscritti, fatta salva la verifica di conformità a quanto richiesto dall'Amministrazione Comunale.
10. Il Responsabile del Settore, ricevuto dal soggetto legittimato l'atto unilaterale d'obbligo o la convenzione sottoscritti, verificatane la conformità ai risultati dell'istruttoria di cui sopra, assume la determinazione preventiva sui contenuti integrativi del permesso di costruire e invita il soggetto legittimato alla registrazione e alla trascrizione dell'atto d'obbligo o alla stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione, assegnando il termine di 15 giorni. Conclusi tali adempimenti, il Responsabile del Procedimento formula la proposta di provvedimento conclusivo per il rilascio del permesso di costruire al Responsabile di Settore. Decorso il termine di legge per la conclusione del procedimento, in assenza di provvedimento espresso, si formerà il silenzio-assenso, ricorrendone tutte le altre condizioni previste dalla legge.
11. Nel caso in cui il soggetto legittimato non provveda alla registrazione e alla trascrizione dell'atto d'obbligo o alla stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione entro 30 giorni dal ricevimento dell'invito, il Responsabile del Procedimento formula al Responsabile del Settore la proposta di diniego alla richiesta di Permesso di Costruire e questi vi provvede con adeguata motivazione.

#### **Articolo 26 MODALITA' DIRETTA CONVENZIONATA**

1. Si qualificano quali titoli edilizi convenzionati quelli per i quali è richiesta la presentazione da parte del soggetto legittimato di un atto unilaterale d'obbligo, il cui contenuto sia stato verificato e assentito dall'Amministrazione Comunale, ovvero è richiesta la sottoscrizione di un accordo sostitutivo, ai sensi dell'articolo 11 della legge n° 241/1990 e s.m.i.
2. E' previsto il ricorso all'atto unilaterale d'obbligo nei casi in cui la dichiarazione di volontà del soggetto legittimato sia sufficiente a realizzare l'effetto giuridico conforme all'intento del dichiarante. E' previsto il ricorso alla convenzione nei casi in cui l'effetto giuridico si produce con il concorso delle dichiarazioni di volontà del soggetto legittimato e dell'Amministrazione Comunale.
3. La domanda di permesso di costruire o la presentazione del titolo abilitativo deve essere corredata, oltre che dalla documentazione richiesta per il progetto edilizio, anche da quella di seguito indicata:

- a) uno schema di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, sottoscritti dal soggetto legittimato, nei quali è disciplinato l'oggetto, gli obblighi assunti e il contenuto del convenzionamento;
  - b) documentazione progettuale afferente ogni contenuto da disciplinare e a titolo di esempio: (i) aspetti tipologici, morfologici e planivolumetrici; (ii) il progetto dell'intervento edilizio privato; (iii) progetti definitivi delle eventuali opere di urbanizzazione e/o attrezzature di interesse pubblico; (iv) servizi da realizzare/gestire/convenzionare; (v) azioni volte al miglioramento complessivo delle attività produttive in essere; (vi) gli interventi di mantenimento e restauro di interi immobili di interesse storico e artistico di cui al D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i. finalizzati alla conservazione del loro uso ed utilità pubblica, nelle ipotesi previste dalla normativa legislativa e regolamentare.
- 4. Lo schema di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione potrà essere integrato e/o modificato nel corso del procedimento, sulla base delle risultanze dell'istruttoria e in particolare dei pareri acquisiti.
  - 5. Fermo restando il procedimento previsto dal titolo abilitativo richiesto, l'assenso dell'atto unilaterale d'obbligo da parte dell'Amministrazione Comunale o la stipula della convenzione sono presupposti per il perfezionamento dei titoli edilizi; detti atti, registrati e trascritti, costituiscono parte sostanziale ed integrante dei titoli abilitativi.
  - 6. Fatto salvo l'espletamento del procedimento istruttorio sul progetto presentato e in esito allo stesso, l'Amministrazione potrà valutare il perfezionamento di un atto d'obbligo in luogo della convenzione, ovvero il ricorso alla modalità diretta in luogo della modalità diretta convenzionata.

#### **Articolo 27 OPERE DI URBANIZZAZIONE E SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE**

- 1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono definite dalla normativa nazionale e regionale vigente. Non si considerano opere di urbanizzazione gli allacciamenti alla rete pubblica di qualsiasi natura, le reti dei sottoservizi privati e i relativi manufatti, nonché la viabilità di esclusivo interesse privato.
- 2. L'esercizio dell'attività edilizia o il rilascio del permesso di costruire per interventi edilizi è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno del soggetto interessato, di procedere alla realizzazione delle medesime contestualmente all'esecuzione degli interventi edilizi.
- 3. Le opere di urbanizzazione possono essere realizzate all'esterno del perimetro degli ambiti di atti di programmazione negoziata, di piani attuativi o programmi di intervento, disciplinati da convenzioni o atti unilaterali d'obbligo, qualora siano funzionali e/o complementari alla trasformazione urbanistica e alla riqualificazione significativa dell'ambito territoriale di riferimento.
- 4. Le urbanizzazioni secondarie possono essere reperite, in tutto o in parte, in aree o, come dotazioni territoriali, in attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in edifici pubblici o privati, previa valutazione favorevole da parte dell'Amministrazione e previo parere dei soggetti competenti sulla necessità delle stesse in relazione al fabbisogno espresso dal Piano dei Servizi del PGT, da altri atti di programmazione e pianificazione urbanistica. L'Amministrazione può decidere in merito al suddetto fabbisogno in difformità, purché motivando adeguatamente la scelta con riferimento all'interesse pubblico.
- 5. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate, su aree cedute gratuitamente al Comune, a cura e spese del soggetto interessato, possono essere ammesse a scomputo

totale o parziale dell'ammontare della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione dovuti per la realizzazione dell'intervento edilizio.

6. In ogni caso l'ultimazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale deve essere contestuale e/o anticipata rispetto a quella degli interventi edilizi privati. Non sarà comunque possibile ottenere il certificato di agibilità dell'intervento privato prima della conclusione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria salvo deroghe espressamente motivate.
7. Le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento che vengono previste a scomputo dai corrispondenti oneri di urbanizzazione devono essere realizzate anche qualora i costi di tale realizzazione, risultino superiori all'ammontare degli oneri dovuti per legge.
8. L'Amministrazione si riserva di individuare, mediante linee guida, le modalità procedurali che dovranno garantire la corretta e tempestiva realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nell'ambito dei procedimenti urbanistici ed edilizi, anche in riferimento all'attuazione mediante stralci funzionali.

#### **Articolo 28 CESSIONE DI AREE PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE A SCOMPUTO E CONFERIMENTO DI DOTAZIONI TERRITORIALI PER SERVIZI**

1. Sono soggetti a presentazione di atto unilaterale d'obbligo gli interventi che prevedono la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria strettamente funzionali ai fini dell'agibilità e la cessione delle aree interessate da tali opere.
2. Sono soggetti a preventiva sottoscrizione di una convenzione con l'amministrazione Comunale gli interventi che contemplino la cessione di aree e/o il conferimento di dotazione territoriale per servizi sotto indicate:
  - cessione di area, diversa dal caso contemplato al comma 1,
  - asservimento di area;
  - conferimento di dotazione territoriale per servizi mediante realizzazione di attrezzature di interesse pubblico o generale.
3. Sono soggetti a preventiva sottoscrizione di una convenzione con l'Amministrazione Comunale gli interventi che contemplino la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo della quota di contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione, nonché la cessione delle aree interessate da tali opere.

#### **Articolo 29 AGIBILITÀ E AGIBILITÀ PARZIALE**

1. Nei casi previsti dalla normativa vigente, il soggetto titolare del titolo o dell'atto abilitativo, suoi successori o aventi causa, è tenuto a presentare per gli interventi edilizi di cui all'Articolo 24 del DPR n° 380/2001 e s.m.i., entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori, segnalazione certificata di agibilità.
2. L'agibilità e agibilità parziale sono attestate secondo quanto previsto dall'Articolo 24 del DPR n° 380/2001 e s.m.i.
3. La mancata presentazione della Segnalazione, nei casi indicati al comma 2 del citato articolo 24, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77,00 a euro 464,00.
4. Nel caso in cui il soggetto legittimato abbia assunto l'obbligo di realizzare opere di urbanizzazione connesse al titolo, l'agibilità parziale potrà essere rilasciata nel rispetto della

normativa vigente, mentre per l'agibilità totale occorrerà il rispetto di quanto approvato e pattuito in convenzione in merito alla conclusione delle opere di urbanizzazione.

5. L'agibilità non può comunque essere attestata qualora siano in corso interventi di bonifica, e comunque prima del rilascio del certificato di avvenuta bonifica o suoi equipollenti. In caso di monitoraggi da tenere attivi successivamente agli interventi di bonifica, il rilascio dell'agibilità dovrà essere previamente assentito dagli enti competenti per il procedimento di bonifica.
6. Per gli edifici funzionali alle attività economiche il soggetto di cui al comma 1, congiuntamente al Direttore dei Lavori, è tenuto a presentare una dichiarazione di agibilità nelle forme di legge (dichiarazione sostitutiva di certificazione o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi dell'Articolo 5 della L.R. n° 5/2007), attestante la conformità o la regolarità degli interventi o attività.

### **Articolo 30 VARIANTI**

1. Le modifiche alle opere oggetto di titoli edilizi possono essere realizzate solo dopo il perfezionamento di nuovo titolo edilizio, fatto salvo quanto previsto al comma successivo. L'interessato è tenuto a sospendere i lavori limitatamente alle opere oggetto di variante fino all'ottenimento del titolo. Qualora non provveda tempestivamente alla sospensione dei lavori e all'ottenimento del titolo, il Responsabile del Settore dell'unità organizzativa competente, ordina la demolizione di quanto realizzato in variante e il ripristino secondo le modalità indicate dalla legge.
2. Non si considerano varianti, le modifiche alle opere conformi agli strumenti urbanistici che non comportino le modifiche di seguito elencate:
  - incidere sulle volumetrie e sui parametri urbanistici;
  - alterare la sagoma dell'edificio sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i.;
  - modificare l'altezza dell'edificio in misura superiore al 2%, senza variazione del numero dei piani;
  - modificare la categoria edilizia dell'intervento;
  - comportare modifiche delle destinazioni d'uso che determinano carenza di aree per servizi e attrezzature di interesse generale o che non siano compatibili con la qualità dei suoli;
  - violare le eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo.

Tutti gli interventi che non rientrano nelle fattispecie sopraelencate sono da ritenersi variante e/o varianti essenziali.

Sino alla dichiarazione di ultimazione dei lavori e senza l'obbligo di sospensione dei lavori, fatta salvo quanto indicato al comma successivo, il titolare può presentare una comunicazione sottoscritta da tecnico abilitato, che costituisce parte integrante del procedimento relativo al titolo edilizio.

3. Per le modifiche alle opere conformi agli strumenti urbanistici, indicate al comma precedente, che interessino edifici o ambiti assoggettati a tutela paesaggistica e, tali varianti, comportino una modifica dello stato dei luoghi e dell'esteriore aspetto degli edifici rispetto a quanto autorizzato, è obbligatorio, ove non ricorrano i motivi di esclusione da tale obbligo ai sensi dell'art. 149 del D.Lgs. n° 42/2004 e del DPR n° 31/2017, acquisire la autorizzazione paesaggistica.
4. Le varianti a titoli abilitativi assoggettati al pagamento di contributo di costruzione comportano la verifica e l'eventuale adeguamento del contributo, in relazione alle opere di variante.

**Articolo 31 INTERVENTI NON ULTIMATI**

1. Ove l'intervento non risulti ultimato nei termini indicati nei titoli edilizi, l'esecuzione della residua parte è classificata come l'intervento originario.
2. L'esecuzione delle opere mancanti è assoggettata alla corresponsione della differenza dei contributi di costruzione, in relazione alle variazioni tariffarie intervenute medio tempore e proporzionata all'incidenza economica delle opere mancanti rispetto al costo totale dell'opera.
3. Solo qualora l'intervento non ultimato sia di nuova costruzione o di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e le relative opere risultino già finite al rustico, ai fini dell'istruttoria del procedimento edilizio dell'intervento di completamento, si terrà conto delle sole opere mancanti che verranno qualificate di manutenzione straordinaria.

**Articolo 32 VALUTAZIONE PAESAGGISTICA DEGLI INTERVENTI E DELLE OPERE**

1. Gli interventi e le opere che comportino una trasformazione dei luoghi e/o dell'aspetto esteriore degli edifici sono soggetti a valutazione paesaggistica secondo le procedure stabilite dal D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i. per gli ambiti assoggettati a tutela paesaggistica e secondo le procedure stabilite dal Piano Paesaggistico Regionale per le restanti porzioni del territorio, ed eventuali previsioni del Piano di Governo del Territorio.
2. Per gli ambiti assoggettati a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i. l'autorizzazione, qualora dovuta, è un atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio; le procedure per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica sono stabilite dall'articolo 146 del D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i., dall'articolo 2 del D.P.R. n° 31/2017 e, per l'accertamento della compatibilità paesaggistica, dall'articolo 167 del D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i.
3. Per gli ambiti non assoggettati a tutela paesaggistica la richiesta dei titoli abilitativi deve essere accompagnata dall'esame dell'impatto paesistico: le procedure, i contenuti e le modalità di valutazione sono stabilite dagli articoli 39 e seguenti delle norme del Piano Paesaggistico Regionale e dalla "*Linee guida per l'esame paesistico dei progetti*" (DGR 8 novembre 2002, n° VII/11045 – pubblicate sul BURL del 21 novembre 2002, 2° Supplemento Straordinario al n° 47).
4. Nell'ambito delle procedure di cui ai commi precedenti, gli Enti locali esercitano le competenze attribuite dall'articolo 80 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i.
5. La Commissione Locale per il Paesaggio esprime il proprio obbligatorio parere sui progetti di interventi ed opere soggetti al rilascio di autorizzazione paesaggistica in procedura ordinaria, semplificata o di accertamento di compatibilità paesaggistica e sui progetti che, soggetto ad esame d'impatto paesistico, e valutati sulla base delle "*Linee guida per l'esame paesistico dei progetti*", risultino sopra la soglia di rilevanza.

**Articolo 33 ORDINANZE, INTERVENTI DI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI IN MATERIA EDILIZIA**

1. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità delle costruzioni, di parti di esse o comunque si manifestino situazioni di emergenza con possibile compromissione per l'integrità del sito o dell'ambiente e rischio per l'incolumità delle persone, il proprietario degli immobili interessati può procedere all'esecuzione degli interventi finalizzati alla rimozione dei pericoli, senza la preventiva acquisizione del titolo abilitativo, sotto la sua personale responsabilità, sia per quanto attiene la valutazione dello stato di pericolo sia in relazione alla consistenza delle operazioni da mettere in atto.

2. In tali circostanze il proprietario deve dare immediata segnalazione dei lavori allo Sportello Unico per l'Edilizia, attestando i presupposti legittimanti l'effettiva esistenza del pericolo. Deve, altresì, presentare, entro venti giorni dall'inizio degli stessi, il progetto e la corrispondente domanda di permesso di costruire o altro titolo edilizio, in relazione alla natura dell'intervento.
3. Qualora, in seguito a verifica da parte dell'amministrazione, non venissero confermati i presupposti di urgenza e pericolosità che hanno giustificato l'intervento, il proprietario si assume il rischio di dover demolire quanto realizzato, salvo che gli interventi non possano essere comunque oggetto di procedimento in sanatoria.
4. Di fronte ad una comprovata situazione di pericolo, l'Ufficio comunale competente né da tempestiva comunicazione al Sindaco e contemporanea diffida al proprietario degli immobili interessati. Se il pericolo è riconosciuto imminente, il Sindaco intimerà con apposita ordinanza al proprietario di procedere senza indugio agli interventi urgenti necessari (sgombero, puntellamenti, riparazioni o demolizioni di edifici o parti di essi, ecc.) per rimuovere la situazione di pericolo, ferma restando la facoltà conferita al Sindaco dall'articolo 54 del D.Lgs n° 267/2000.
5. Se il pericolo non fosse ritenuto imminente, l'Ufficio comunale competente ai sensi dell'articolo 107 del D.Lgs n° 267/2000, con apposita ordinanza, comunicherà al proprietario lo stato delle cose con l'ingiunzione ad eseguire i lavori necessari in un tempo fissato. È comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori all'Autorità comunale, nonché agli eventuali Organi di Tutela, nel caso di edifici gravati da specifici vincoli, presentando nel minor tempo possibile, comunque non oltre 30 giorni, istanza per ottenere gli atti di assenso necessari nelle normali condizioni di intervento.

#### **Articolo 34 MODALITÀ E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO**

1. Le modalità e gli strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio sono attuati in conformità alle discipline contenute nelle Leggi n° 241/1990 e n° 190/2012, nei Decreti Legislativi n° 33/2013 e n° 126/2016 e nel "*Piano triennale della prevenzione della corruzione e della trasparenza*".
2. Essi consistono in particolare:
  - a) nella pubblicazione sul sito web del Comune degli atti di pianificazione generale, attuativa e settoriale comunale;
  - b) nella possibilità di accedere attraverso il sito web del Comune direttamente alle norme legislative e ai regolamentari aventi rilevanza in ambito urbanistico ed edilizio;
  - c) nella pubblicazione sul sito web della disciplina dei singoli procedimenti edilizi ed urbanistici con indicazione delle tempistiche previste dalla legge e degli uffici competenti alla loro gestione.
3. Al fine di garantire la facilità di accesso e di consultazione, le informazioni urbanistiche ed edilizie sono contenute nel sito web istituzionale, sotto le aree tematiche ad essi dedicate.

#### **Articolo 35 COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEGLI ABITANTI**

1. Il Comune potrà definire mediante apposito Regolamento da redigersi, la procedura di informazione e consultazione della popolazione per tutti gli interventi orientati alla cura, alla gestione condivisa e alla rigenerazione dei beni condivisi e/o per gli interventi che riguardano spazi aperti e attrezzature pubbliche o di uso pubblico, per i quali è prevista la preventiva approvazione comunale.

2. Nelle more di redazione e approvazione del regolamento, tutti gli interventi di cui al comma precedente, sono comunque condivisi mediante i consueti mezzi di pubblicizzazione dell'ente e mediante il sito web.

**Articolo 36 CONCORSI DI URBANISTICA E DI ARCHITETTURA, OVE POSSIBILI**

1. Il Comune potrà definire le procedure per indire concorsi di urbanistica e di architettura in caso di interventi pubblici, allo scopo di sostenere la qualità del progetto edilizio e urbanistico e/o di valorizzare gli aspetti paesaggistici del territorio.
2. È facoltà dei privati indire concorsi di idee, come definito all'art. 156 del D.Lgs n° 50/2016, per la redazione di piani e/o progetti architettonici, al fine di favorire il confronto tra diverse soluzioni, migliorare l'offerta qualitativa e affermare la prevalenza del progetto.
3. Nel caso in cui i privati ricorrano al concorso di idee potrà essere riconosciuta una premialità edificatoria da determinarsi successivamente all'approvazione del presente Regolamento con apposito provvedimento.

## TITOLO II - DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

---

### CAPO I NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

---

#### **Articolo 37 COMUNICAZIONI DI INIZIO E DI DIFFERIMENTO DEI LAVORI, SOSTITUZIONE E VARIAZIONI, ANCHE RELATIVE AI SOGGETTI RESPONSABILI PER LA FASE DI ESECUZIONE DEI LAVORI, QUALI L'IMPRESA ESECUTRICE E DEL DIRETTORE DEI LAVORI E DELLA SICUREZZA**

1. Nel caso di CIL, CILA, SCIA la comunicazione di inizio dei lavori coincide con la presentazione del titolo e pertanto dovranno essere contestualmente adempiuti tutti gli obblighi di legge inerenti, compresa la consegna della documentazione necessaria all'inizio dei lavori.
2. Nel caso di Permesso di Costruire i lavori devono avere inizio entro un anno dall'efficacia del titolo, fatte salve diverse disposizioni legislative; pertanto, è necessario presentare la comunicazione di inizio dei lavori con tutti gli adempimenti connessi entro tale data.
3. L'inizio dei lavori, ai sensi dell'articolo 15 comma 2 del Testo Unico dell'Edilizia, deve intendersi riferito a concreti lavori edilizi. Pertanto, i lavori devono ritenersi "iniziati" quando consistano nel concentramento di mezzi e di uomini, cioè nella compiuta organizzazione del cantiere e nell'innalzamento di elementi portanti o nell'esecuzione di scavi coordinati al getto delle fondazioni del costruendo edificio. L'Amministrazione vigilerà affinché il termine di decadenza del permesso non venga eluso con ricorso ad interventi fittizi e simbolici.
4. Nel caso di interventi assentiti con permesso di costruire, il termine di inizio lavori può essere prorogato, con provvedimento motivato, per documentati eventi di forza maggiore non dipendenti dalla volontà del titolare del permesso, sopravvenuti a ritardare l'effettivo inizio delle opere.
5. Nel caso di opere pubbliche o di interesse pubblico generale il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari, in presenza di comprovate motivazioni di ordine finanziario, detto termine può essere prorogato sino alla concessione del finanziamento, senza alcun aggravio istruttorio.
6. La comunicazione di inizio dei lavori, redatta su modello pubblicato sul sito istituzionale del Comune, deve menzionare:
  - a) la data ed il protocollo del deposito, presso il competente ufficio, della pratica inerente alle opere in cemento armato di cui al D.M.17/1/2018 Aggiornamento delle '*Norme tecniche per le costruzioni*', ove presenti;
  - b) i nominativi e le qualifiche degli operatori responsabili della direzione, esecuzione e sorveglianza dei lavori, il nominativo del responsabile della sicurezza, il nominativo della ditta a cui è stata affidata l'esecuzione dei lavori, nonché la dichiarazione di regolarità contributiva e visura camerale.
  - c) il deposito del progetto del rendimento energetico e dell'isolamento termico ai sensi del Decreto Regionale 18546/2019 e s.m.i., nonché deposito della documentazione inerente alla gestione delle terre e rocce di scavo ex D.Lgs n° 152/2006 e s.m.i. e D.G.R. n° 24-13302 del 15.02.2010, qualora gli stessi non siano già stati approvati in sede di rilascio del titolo abilitativo.
7. Qualsiasi variazione relativa agli operatori deve essere resa nota al Comune e a cura del titolare del Permesso di Costruire, entro il termine di giorni quindici dall'avvenuta variazione.
8. La mancata comunicazione di inizio lavori comporta l'applicazione di una sanzione fissa di € 516,00 (euro cinquecento sedici/00).

9. Per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le recinzioni, il Comune può effettuare, anche su richiesta degli interessati, apposita visita intesa a verificare tracciati o quote altimetriche e planimetriche, prima o al momento dell'inizio dei lavori, fissando, se del caso, appositi capisaldi.
10. La ricostruzione delle parti legittime di edifici crollati in tutto o in parte in seguito a eventi accidentali naturali eccezionali o di fatti derivanti da causa di forza maggiore o atti accertati, dolosi o colposi, non imputabili al proprietario del bene o all'avente titolo, può essere consentita con i preesistenti caratteri, riferiti a tipologie, destinazioni d'uso, volumetrie, altezze, sagome, superfici coperte e distanze dai confini, purché non in contrasto con le norme vigenti per Piano di Governo del Territorio; fatti salvi gli adeguamenti previsti dalle norme in materia di risparmio energetico vigenti al momento della richiesta, con riferimento agli interventi di ristrutturazione edilizia. E' comunque facoltà dell'Amministrazione comunale imporre che:
  - a) siano applicati particolari accorgimenti, sia a riguardo dei materiali impiegati sia per quanto concerne eventuali allineamenti, atti a conseguire un miglior inserimento ambientale ed un miglior assetto urbanistico;
  - b) siano applicate limitazioni, rispetto alla preesistente situazione, per quanto concerne tutti od alcuni parametri edilizi al fine di migliorare situazioni dequalificanti soprattutto per quanto attiene alla qualità urbana ed agli standard abitativi con particolare attenzione all'eliminazione delle barriere architettoniche.
11. L'assenso alla ricostruzione di cui al precedente comma 9, con o senza limitazioni, deve essere sempre ampiamente motivato per quanto attiene alle ragioni, specialmente connesse alle caratteristiche ambientali, che rendono opportuno agire. La ricostruzione non può essere messa in atto se l'evento si è verificato prima di cinque anni dalla richiesta a ricostruire, tranne che per eventuali ritardi motivati da provvedimenti giudiziari che avessero impedito o sospeso la disponibilità del bene, per i quali la richiesta può essere dilazionata di un periodo di tempo corrispondente. L'assenso alla ricostruzione non può essere rilasciato per crolli dolosamente o colposamente causati dal proprietario o dall'avente titolo o comunque verificatisi, in corso d'opera, per imperizia o trascuratezza dello stesso o dell'assuntore dei lavori ovvero ai crolli delle parti degli immobili non legittime o legittimate.

#### **Articolo 38 COMUNICAZIONI DI FINE LAVORI**

1. Entro il termine per la conclusione dei lavori (fissato dal D.P.R. n. 380/01) e fatta salva la possibilità dell'interessato di richiedere la proroga, nei casi e con le modalità previste dalla legge, o un ulteriore titolo abilitativo per le opere mancanti, il titolare del Permesso di Costruire deve comunicare all'Autorità comunale con atto scritto, firmato anche dal direttore dei lavori, l'ultimazione dei lavori di esecuzione dell'opera assentita. Il documento deve contenere: il certificato di regolare esecuzione delle opere, la conformità con i titoli acquisiti e se soggetto alla variazione catastale/nuovo accatastamento, la dichiarazione di necessità ed impegno all'ottemperanza.
2. Contestualmente o successivamente, il proprietario presenta all'Autorità comunale, se dovuta, la Segnalazione Certificata di Agibilità, con le procedure e gli obblighi stabiliti dalle norme di cui al D.P.R. n° 380/01.
3. La comunicazione di ultimazione dei lavori e la segnalazione certificata di agibilità sono redatte sui modelli pubblicati sui siti istituzionali degli enti competenti.

#### **Articolo 39 OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO**

1. Ove l'esecuzione dei lavori comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti, ponteggi e recinzioni su area pubblica, l'avente titolo deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni all'unità comunale competente.
2. In particolare, l'avente titolo prima di dar corso agli interventi, deve:
  - a) richiedere che siano determinati:
    - il corrispettivo dovuto per la temporanea occupazione,
    - l'ammontare della cauzione da versare a garanzia del ripristino del suolo pubblico,
    - le modalità di realizzazione delle cesate di protezione e dei mezzi di segnalazione da porre in essere,
  - b) ottenere specifico permesso temporaneo indicando:
    - il sedime pubblico da occupare,
    - il tempo necessario per l'esecuzione delle opere,
  - c) predisporre le opere provvisorie necessarie ad assicurare il pubblico transito,
  - d) versare gli importi di garanzia per il corretto ripristino dei siti e dei manufatti pubblici.
3. 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 dello speciale atto abilitativo, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
4. Ultimati i lavori, le opere di sistemazione relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la rimessa nel pristino stato. Nel corso delle opere di ripristino relative alle aree pubbliche, deve essere garantita la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.
5. La riconsegna delle aree avverrà in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale e con lo svincolo e/o l'incameramento delle garanzie finanziarie trascorsi 12 mesi dalla fine dell'opera di ripristino.
6. La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita a cura dell'avente titolo, in solido con l'assuntore dei lavori, sotto l'alta sorveglianza dell'Ufficio Tecnico.
7. In caso di inadempienza o qualora le opere di ripristino non siano state correttamente eseguite, gli uffici competenti ne ordineranno l'esecuzione con le opportune prescrizioni entro un termine tecnicamente congruo, dopo di che procederanno all'escussione della cauzione e all'esecuzione in danno dell'operatore.
8. Le fronti dei ponti verso strade devono essere chiuse con reti o presidi simili, provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

#### **Articolo 40 COMUNICAZIONE DI AVVIO DELLE OPERE RELATIVE A BONIFICA, COMPRESSE QUELLE PER AMIANTO**

1. Qualora i risultati dell'Indagine ambientale preliminare evidenzino potenziali contaminazioni a carico delle matrici ambientali, così come definite dalla normativa di riferimento (superamento dei limiti tabellari di cui all'Allegato 5 Titolo V parte IV D.Lgs 152/06, "CSC"), il soggetto responsabile oppure il soggetto interessato non responsabile (ai sensi rispettivamente degli artt. 242 e 245 del D.Lgs 152/06) è tenuto a darne tempestiva comunicazione a tutti gli Enti competenti, per l'avvio del procedimento di bonifica. L'avvio del procedimento di bonifica implica la sospensione dei termini del procedimento per il rilascio del titolo edilizio o per l'approvazione del piano e dell'intervento, sino al provvedimento di autorizzazione dell'intervento di bonifica, ma non interrompe l'esame edilizio del progetto. L'avvio dei lavori edilizi è comunque condizionato alla conclusione del procedimento di bonifica e al rilascio delle eventuali relative certificazioni, salvo che per le

- demolizioni e per le altre opere strettamente propedeutiche agli interventi di bonifica per le quali il Responsabile del Procedimento di bonifica abbia espresso specifico nulla osta.
2. La comunicazione deve contenere, ai sensi delle disposizioni dell'articolo 242 del D.Lgs n° 152/06, la descrizione delle eventuali misure di prevenzione e di messa in sicurezza di emergenza adottate. Nei successivi trenta giorni deve essere presentata alle predette amministrazioni il piano di caratterizzazione con i requisiti di cui all'Allegato 2 alla parte quarta del D.Lgs. n° 152/06.
  3. Il procedimento istruttorio si svolge secondo la procedura ordinaria (ex articolo 242 D.Lgs. n° 152/06) o secondo le procedure semplificate (ex articoli 242bis e 249, ibid.), laddove ne ricorrano le condizioni.
  4. Qualora gli enti competenti, ai quali è trasmesso l'esito dell'indagine ambientale preliminare, di cui all'articolo 82 del presente Regolamento, *Tutela del suolo e del sottosuolo*, dovessero ravvisare la necessità di integrazioni e approfondimenti, lo comunicheranno al Responsabile del Procedimento edilizio o urbanistico, che interrompe il procedimento di rilascio del titolo o di approvazione del piano o sospende l'efficacia del titolo già rilasciato, sino alla positiva valutazione delle integrazioni. Se da queste integrazioni dovesse emergere la presenza di potenziale contaminazione, si opererà così come previsto dall'articolo 85 del presente Regolamento.
  5. Nel caso in cui l'area debba essere sottoposta a procedimento di bonifica, la comunicazione deve essere inviata anche all'ufficio comunale competente per le bonifiche.
  6. Sulla base di quanto previsto dal punto 11 della D.g.r. 23 maggio 2012 n. IX/3509, qualora il progetto di bonifica preveda la suddivisione in specifici lotti – eventualmente tramite frazionamento catastale – o fasi temporali, le opere edilizie possono essere avviate sulle porzioni di terreno che non devono essere assoggettate a bonifica, anche in contemporanea alle opere di bonifica che devono essere realizzate su altre specifiche porzioni.
  7. In caso di presenza di serbatoi interrati dismessi o da dismettere di qualsiasi tipologia, gli stessi devono essere asportati in via preliminare all'atto dell'indagine ambientale preliminare, salvo i casi di comprovata impossibilità tecnica di rimozione.
  8. I risultati dell'indagine suddetta o il certificato di avvenuta bonifica devono essere allegati a tutte le richieste di titoli edilizi o comunicazioni di effetto analogo, anche in caso di modifica della destinazione d'uso senza opere.

---

**CAPO II NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

---

**Articolo 41 PRINCIPI GENERALI DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

1. Le opere edilizie devono essere eseguite in modo conforme agli atti progettuali comunque assentiti.
2. Il direttore dei lavori, l'esecutore delle opere e gli altri eventuali soggetti che rivestono responsabilità operative, sono responsabili della buona e regolare esecuzione dei lavori edilizi. Essi devono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché opere ed interventi siano compiuti a regola d'arte e siano rispondenti, anche nei confronti dei diritti dei terzi, alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle direttive in vigore. Particolare cura deve essere posta per non danneggiare gli impianti relativi alle infrastrutture tecniche di interesse generale (acquedotto, fognatura, cavi elettrici, telefonici, etc.) .
3. Per l'installazione e l'esercizio dei cantieri, devono essere rispettate le disposizioni del Codice della strada e del suo regolamento di attuazione e di esecuzione e le norme di cui ai successivi articoli del presente regolamento che si intendono integrate e, ove occorra, sostituite dalle disposizioni vigenti, statali e/o comunitarie, in materia antinfortunistica e di igiene del lavoro.
4. Se in un edificio si compiono lavori che possano pregiudicare la stabilità complessiva o quella di sue singole parti, creando situazioni di pericolo per la pubblica incolumità, deve esserne data preventiva comunicazione all'Amministrazione Comunale. L'Autorità comunale ingiunge al proprietario di prendere immediatamente i provvedimenti necessari per eliminare lo stato di pericolo. Il proprietario è tenuto a produrre, entro dieci giorni dall'ingiunzione, una perizia tecnica che specifichi le opere da fare per rimuovere lo stato di pericolo; nel caso d'imminente pericolo, il proprietario ha la facoltà e l'obbligo d'intervenire senza indugio; le opere necessarie a rimuovere lo stato di pericolo sono eseguibili senza preventiva abilitazione.

**Articolo 42 PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO**

1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione e di recinzione, l'avente titolo può richiedere al Comune, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o posta elettronica certificata (P.E.C.), la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area privata interessata dall'intervento; l'istanza deve precisare il nominativo del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice, nonché il giorno in cui si intendono iniziare i lavori.
2. Entro quindici giorni dal ricevimento della lettera di cui sopra, il personale dell'ufficio tecnico comunale - ovvero il personale messo a disposizione dal titolare e/o dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale - provvede ad assegnare sul terreno i capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare.
3. Delle operazioni di cui al comma precedente deve essere redatto verbale, che viene sottoscritto dalle parti per presa d'atto: tutte le spese sono a carico del richiedente.
4. Decorso il termine di cui al comma 2, senza che l'ufficio comunale abbia provveduto alla determinazione dei punti fissi di linea e di livello, i lavori possono essere iniziati; in tal caso il direttore dei lavori provvede alla determinazione degli stessi, redigendo autonomamente il verbale del quale invierà copia al Comune.

5. L'Amministrazione Comunale, attraverso i propri Uffici, si riserva, in qualsiasi momento, la verifica del tracciamento sia rispetto alle ipotesi progettuali assentite che rispetto alle previsioni di assetto urbanistico edilizio in vigore all'atto dell'inizio dei lavori, imponendo, se del caso, le opportune variazioni.
6. In caso di piccole opere di completamento, o quando gli allineamenti di fronte e di livello fossero altrimenti predeterminati, l'avente titolo predispone idonea dichiarazione asseverata dal progettista, eventualmente integrata da documentazione grafica, da sottoporre all'approvazione del Servizio competente. L'Amministrazione Comunale provvede alla verifica entro giorni 20 dalla consegna dei citati elaborati, integrando, se del caso, le prescrizioni.
7. Per gli edifici posti in fregio a vie o spazi pubblici o di uso pubblico il soggetto titolare del Permesso di costruire o dell'atto equipollente ha l'obbligo di richiedere una specifica visita di verifica non appena l'opera abbia raggiunto il livello stradale.
8. Con separate istanze dovranno essere richieste le autorizzazioni per gli allacciamenti alle fognature comunali, alla rete dell'acquedotto e alle altre reti di servizi.

#### **Articolo 43 CONDUZIONE DEL CANTIERE E RECINZIONI PROVVISORIE**

1. I cantieri, in relazione alla tipologia dell'intervento edilizio da eseguire, dovranno essere installati e condotti secondo le regole di sicurezza e di custodia, nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica.
2. Devono inoltre essere messi in atto tutti gli accorgimenti tesi ad evitare inquinamento acustico, atmosferico, del terreno, della falda o di qualsiasi altro genere, ricorrendo, se del caso, alle autorizzazioni previste dalle leggi vigenti.
3. Nell'installazione e gestione dei cantieri le imprese devono provvedere a contenere il disturbo derivante dalla diffusione delle polveri mediante una corretta gestione dei percorsi dei mezzi pesanti e dei cumuli di terra, sabbia, macerie (a titolo di esempio: prevedendo percorsi ed ubicazioni il più possibile distanti da abitazioni e strade, pulizia dei percorsi, bagnatura dei cumuli, ecc.).
4. E' fatto obbligo provvedere alla pulizia dei tratti di strada e delle opere pubbliche o aperte al pubblico, confinanti con i cantieri, rimuovendo terra, sabbia, ghiaia o altri materiali che si depositano sulla sede stradale, nonché ripristinare eventuali danneggiamenti a seguito della presenza del cantiere.
5. Nel cantiere devono essere tenuti a disposizione gli atti abilitativi a costruire, corredati degli elaborati progettuali con il visto originale di approvazione (o loro copie autentiche), nonché la comunicazione dell'inizio dei lavori. Deve inoltre essere tenuta a disposizione la documentazione prescritta dall'articolo 5 della Legge 5 novembre 1971 n° 1086 come sostituito dal D.P.R. n° 380/01 e s.m.i. e dal D.M. delle Infrastrutture del 14.01.2008 ed ogni eventuale altra autorizzazione necessaria per il conseguimento dei titoli abilitativi a costruire.
6. I cantieri edili a lunga permanenza (oltre trenta giorni), devono essere dotati di impianti di acqua potabile e di fognatura allacciati alle reti comunali; in caso di impossibilità dovuta a ragioni tecniche, si provvede con mezzi sostitutivi.
7. Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono rispondere alle vigenti norme di legge.

8. E' fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi l'intervento di persona idonea che lo rappresenti in qualità di responsabile di cantiere.
9. Il titolare del provvedimento edilizio, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Amministrazione comunale, recingere provvisoriamente l'area interessata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite dai competenti uffici comunali; la denuncia deve essere corredata dal nulla osta degli Enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei interessati. In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e a evitare la formazione di ristagni d'acqua.
10. L'avente titolo, quando le opere di recinzione comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa concessione; se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno quindici giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
11. Le recinzioni provvisorie di cantiere, da realizzarsi con pannellature continue di materiale resistente se prospicienti su spazi pubblici, devono avere aspetto decoroso ed essere alte almeno m. 2,00; gli angoli sporgenti di tali recinzioni devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnalazione luminosa a luce rossa fissa, accesa dal tramonto al levar del sole, secondo le prescrizioni contenute nel Codice della strada e nel relativo regolamento attuativo; per recinzioni di lunghezza superiore a m. 10,00, che sporgano sui marciapiedi o sul sedime stradale, devono essere installate lungo il perimetro luci rosse fisse distanti tra loro non più di m. 10,00, integrate da eventuali piastrine rifrangenti, di colore rosso e di superficie minima di cmq. 50, disposte "a bandiera" rispetto al flusso veicolare.
12. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso; se la recinzione racchiude manufatti che interessano servizi pubblici, deve comunque essere consentito – salvo casi eccezionali - il libero accesso a tali manufatti, ed in ogni caso il pronto accesso degli addetti ai servizi interessati.
13. L'Amministrazione Comunale, previo consenso del concessionario delle pubbliche affissioni, ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.
14. Per gli interventi edilizi che richiedono lavori di durata non superiore a 10 giorni, la delimitazione del cantiere può assumere una configurazione semplificata da definirsi, caso per caso, secondo le prescrizioni del Comune, fatte salve tutte le norme in materia di sicurezza e del Codice della strada.
15. L'Autorità comunale, in caso di violazione delle disposizioni di cui ai commi 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori. Per quanto in contrasto ovvero non disciplinato dal presente articolo si richiamano integralmente le disposizioni prescritte dal D.Lgs. n° 81 del 9.04.2008 in materia di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili.
16. L'Amministrazione Comunale può consentire l'inserimento sulle recinzioni provvisorie di messaggi pubblicitari o di spazi per affissioni in coerenza con i disposti del vigente regolamento per la pubblicità ed a condizione che siano mantenuti in condizioni decorose.

Sulle recinzioni provvisorie possono essere installati pannelli informativi contenenti riproduzioni del progetto e notizie sulle previsioni dell'andamento dei lavori, secondo modelli e tipologie che possono essere stabilite dalla stessa Amministrazione.

#### **Articolo 44 REQUISITI E DOTAZIONI DEI CANTIERI**

1. Fermo restando quanto previsto dall'Articolo 125 (Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori), in tutti i cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e di custodia ed essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica. Devono inoltre essere messi in atto tutti gli accorgimenti atti a evitare inquinamento acustico, atmosferico, dei terreni, della falda, o di qualsiasi altro genere.
2. Salvo quanto più restrittivamente previsto dal Piano di Sicurezza e Coordinamento del cantiere e dal Regolamento Condominiale qualora si tratti di lavori all'interno di un edificio, a maggior tutela del vicinato, le attività di cantiere possono essere svolte nei seguenti orari:
  - nei mesi da ottobre ad aprile tra le ore 7,30 e le ore 19,00 nei giorni feriali, il sabato dalle ore 8,30 alle ore 13,00;
  - nei mesi da maggio a settembre tra le ore 7,30 e le ore 19,30 nei giorni feriali, il sabato dalle ore 8,30 alle ore 12,30.I cantieri che necessitano di operare in orari diversi da quanto sopra indicato e i cantieri che operano a ciclo continuo dovranno essere appositamente autorizzati.
3. I cantieri dovranno essere dotati delle attrezzature di servizio ai lavoratori, occorrenti e prescritti dalle apposite normative. Le attrezzature di servizio per i lavoratori, realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono essere conformi alle norme igienico-sanitarie, sotto la responsabilità dell'assuntore dei lavori. Le stesse devono essere costruite con materiali leggeri e la loro permanenza non potrà eccedere quella prevista per la durata dei lavori cui sono funzionali. I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'Unità operativa competente dell'ATS e il secondo sostituito con bagni chimici o bottino mobile secondo le prescrizioni vigenti. E' vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.
4. Nei cantieri interessati sia da lavori edili, sia da lavori di bonifica dei terreni, devono essere adottate tutte le precauzioni opportune al fine di evitare interferenze tra le due tipologie di lavori. Le aree del cantiere interessate dai lavori di bonifica dei terreni non dovranno essere sottoposte a rimaneggiamenti o escavazioni se non previo parere dell'ufficio competente.
5. Nei cantieri edili deve essere affisso, in vista del pubblico, un cartello chiaramente leggibile, di dimensioni non inferiori al formato A3 con l'indicazione:
  - a) del tipo dell'opera in corso di realizzazione;
  - b) degli estremi del titolo abilitativo e del nome del titolare degli atti abilitativi a costruire;
  - c) della denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori;
  - d) dei nominativi del progettista, del direttore dei lavori, del responsabile del cantiere e del coordinatore della sicurezza.
6. Tale cartello, che può riportare altre indicazioni oltre a quelle sopra specificate (ad esempio, i nominativi dei progettisti degli impianti tecnologici e dei coordinatori per la progettazione e per l'esecuzione dei lavori), è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

7. L'assenza dell'esposizione del cartello di cantiere comporta l'applicazione di una sanzione fissa di euro 516,00 (cinquecentosedici/00).

#### **Articolo 45 CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI**

1. La stabilità degli scavi, verificata in sede progettuale secondo quanto richiesto dalla normativa vigente, deve essere assicurata con mezzi idonei a contenere la spinta del terreno circostante e a garantire la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze. La sicurezza degli edifici eventualmente adiacenti deve comunque essere controllata mediante operazioni di monitoraggio e di verifica in relazione alle caratteristiche dello scavo riferite al tipo di terreno. Tali operazioni devono essere condotte a cura e spese del titolare dell'atto abilitativo a costruire.
2. Gli scavi non devono impedire od ostacolare l'ordinario uso degli spazi pubblici, ed in specie di quelli stradali; ove risulti peraltro necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta al riguardo concessione all'Autorità comunale.
3. Gli interventi di demolizione con carattere autonomo sono soggette a permesso di costruire o atto equipollente.
4. Il rilascio del permesso di costruire o dell'atto equipollente di demolizione è subordinato:
  - a) alla verifica che il fabbricato da demolire sia sgombro da persone e/o cose; nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
  - b) all'impegno di procedere per le necessarie disinfestazione del fabbricato stesso da effettuarsi immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
  - c) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
  - d) all'impegno a provvedere allo smaltimento differenziato dei rifiuti generati dalla demolizione e alla necessaria bonifica delle aree;
  - e) all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno;
  - f) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.
5. Nel caso di demolizione parziale, devono essere salvaguardate la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione.
6. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno per tutelare la pubblica incolumità o l'igiene pubblica, può essere compiuto l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente e a spese dello stesso.
7. Nei cantieri ove si procede a demolizioni si deve provvedere affinché i materiali di risulta vengano fatti scendere, con le dovute precauzioni, a mezzo di apposite trombe o di idonei recipienti atti ad evitare imbrattamenti e pericoli alle persone e alle cose; se del caso, si deve effettuare la preventiva bagnatura dei materiali medesimi allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.
8. Per i cantieri ove si procede a demolizioni mediante magli od altri macchinari a braccio meccanico, è data facoltà all'Autorità comunale di disporre, oltre alla bagnatura, ulteriori accorgimenti allo scopo di evitare polverosità ed inquinamento acustico.
9. Il materiale di risulta dalle demolizioni e dagli scavi deve essere trasportato e smaltito in una discarica autorizzata a norma di legge, nel rispetto delle disposizioni vigenti; è fatto obbligo al titolare dell'atto abilitativo a costruire di conservare la relativa documentazione.
10. La rimozione di parti in cemento amianto è soggetta alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia.

11. In caso di violazione delle disposizioni del presente articolo si applicano le sanzioni amministrative previste dal Titolo IV, *Cantieri temporanei o mobili*, del D.Lgs. n° 81/2008.

**Articolo 46 SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI MISURE PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA**

1. I cantieri devono essere installati secondo le regole di sicurezza e custodia nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali ed europee vigenti in materia di prevenzione, di segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica.
2. Tutte le strutture provvisorie del cantiere edilizio (ponteggi di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità, devono essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità degli operai e dei passanti e l'integrità delle cose conformandosi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni e la sicurezza del lavoro. I fronti dei ponteggi verso strada devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.
3. Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non muniti di certificato di omologazione rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli enti cui è affidata la vigilanza in materia.
4. La movimentazione delle merci e delle materie prime, sia attuata con mezzi a terra sia mediante sollevamento con gru o sistemi di elevazione, non può avvenire fuori dalle aree recintate e protette con divieto di impiego, anche temporaneo, di spazi comunque aperti al pubblico transito.
5. Quando per motivate cause si dovessero, comunque, interessare spazi pubblici e/o di uso pubblico, questi devono o essere chiusi al pubblico - dietro specifica autorizzazione dell'Autorità competente - o essere protetti con opere provvisorie in grado di assicurare, per dimensionamento, conformazione e materiale, l'incolumità di persone e cose.
6. Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere adottate tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.
7. Per tutta la durata dei lavori, ogni cantiere recintato deve essere organizzato in modo da essere mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, che possano provocare qualsiasi tipo di inquinamento. Deve inoltre essere adottato ogni accorgimento per evitare danni o molestie a persone e cose private.
8. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene, il decoro e la stabilità della parti già costruite; in difetto, l'Autorità comunale ordina al costruttore e/o al titolare dell'atto abilitativo a costruire, gli adempimenti necessari e, in caso di inottemperanza, dispone gli interventi sostitutivi a spese degli inadempienti.
9. I tecnici comunali, nell'effettuare sopralluoghi, verificano l'osservanza delle disposizioni del presente Regolamento e delle altre norme vigenti in materia, informando, in caso di violazione, gli organi competenti a perseguire le infrazioni riscontrate ed a disporre i rimedi più opportuni.

**Articolo 47 RIPRISTINO DEL SUOLO PUBBLICO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI**

1. Ultimati i lavori, il costruttore e il titolare dell'atto abilitativo a costruire sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, e nel rispetto delle vigenti norme sul

superamento delle barriere architettoniche, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.

2. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese del costruttore e, in solido con questi, del titolare degli atti abilitativi a costruire; tali spese dovranno essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge ed escussione delle garanzie fidejussorie rilasciate, esse sono rimosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n° 639.
3. Durante tutta la durata dei lavori il costruttore deve mantenere costantemente pulito lo spazio pubblico per tutta l'estensione del suo cantiere, fatto salvo quanto disposto dal Codice della strada e dal suo regolamento attuativo. Quando si verificassero spargimenti di materiale, è necessario provvedere tempestivamente alla pulizia.
4. Non è consentito mantenere in opera ponteggi su suolo pubblico per tempi eccedenti la realizzazione delle opere. I ponteggi non dovranno recare danno al verde arboreo e alto arbustivo non interessati dal progetto e presenti nell'area di cantiere o nelle sue adiacenze.
5. Le pavimentazioni degli spazi pubblici, le aiuole e gli spazi verdi, compresi impianti di irrigazione e vegetazione, interessati da lavori o cantieri devono essere ripristinati con le stesse caratteristiche originarie e con gli stessi materiali di finitura evitando rappezzi e provvedendo, in caso di rottura suolo, ad un adeguato ripristino della pavimentazione esistente. Non oltre 15 giorni dalla fine lavori lo spazio del cantiere e quello di influenza dovranno essere restituiti in condizioni decorose, senza tracce dei materiali di risulta e con pavimentazioni, aiuole e spazi verdi completamente ripristinati alla condizione originaria. A tal fine il costruttore e il titolare dell'atto abilitativo a costruire sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale. Trascorsi 12 mesi dalla fine dei lavori l'autorità comunale effettuerà un sopralluogo finale per verificare il consolidamento del suolo, la tenuta del manto stradale, l'attecchimento del manto erboso e di eventuali alberi. A seguito dell'esito favorevole di questo sopralluogo, con facoltà del costruttore di assistere, la garanzia fidejussoria potrà essere rilasciata.
6. Il costruttore deve mantenere in perfetta efficienza le opere di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche presenti sullo spazio pubblico occupato e mantenere sempre accessibili i chiusini d'ispezione delle reti fognarie pubbliche, in particolare non accatastandovi materiale o facendo sostare mezzi.

#### **Articolo 48 MISURE DI CANTIERE ED EVENTUALI TOLLERANZE**

1. L'esecuzione dell'intervento deve avvenire in conformità alle misure progettuali, che si intendono fisse ed immutabili.
2. La disciplina delle varianti è stabilita dalla normativa regionale e nazionale vigente, ivi compresi i limiti che classificano le condizioni di variante essenziale e non essenziale.
3. Fatti salvi i diritti dei terzi e le disposizioni di leggi e altri regolamenti e qualora non si eccedano le condizioni di seguito elencate, non costituiscono variante e sono ritenute tolleranze di cantiere:
  - scostamenti relativi alle misurazioni lineari entro il limite dell'1% fino a una misura di m. 5,00 e entro il limite dello 0,2% per le misure superiori, fino a uno scostamento ammissibile massimo di cm. 10,00;

- le diverse soluzioni distributive all'interno dei singoli che comportino lo spostamento in pianta di quote della S.L. del singolo piano inferiori al 5%, ferma restando la S.L. complessiva.
- 4. Qualora entrambe le condizioni sopra elencate siano rispettate, non vi è l'obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici o comunicazioni e pertanto non sussiste la condizione di variante al progetto. Negli altri casi, anche se le modifiche realizzate in fase esecutiva non costituiscano parziale difformità del titolo abilitativo, è fatto obbligo presentare opportuno progetto di variante per l'aggiornamento degli elaborati depositati presso l'Amministrazione Comunale prima della fine lavori e comunque prima della presentazione di SCIA di agibilità dell'immobile o di porzione di esso.
- 5. Le tolleranze esecutive di cui ai punti sopraelencati, realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituiscono violazioni edilizie e sono dichiarate dal tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali.

**Articolo 49 ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI-STORICI-ARTISTICI E PER GLI INTERVENTI DI BONIFICA E DI RITROVAMENTI DI ORDIGNI BELLCI**

1. Nel caso in cui nel corso di un intervento edilizio, o nel fare scavi, si scoprano elementi di interesse storico, artistico o archeologico non conosciuti e denunciati in sede di progetto, il titolare del titolo abilitativo e/o comunicazione, il direttore dei lavori, il costruttore o chiunque ne venisse a conoscenza, deve darne immediato avviso al Comune o alla competente Soprintendenza, fermi restando gli obblighi previsti in materia dalle leggi vigenti. All'atto del ritrovamento devono essere adottate tutte le misure idonee alla salvaguardia dei reperti.
2. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico devono essere posti a disposizione degli enti competenti, mediante immediata comunicazione alla Soprintendenza competente ed informare l'Autorità comunale del reperimento; l'Autorità comunale richiede l'intervento degli enti competenti. I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi in modo da lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia

**49.1 Ritrovamenti archeologici, storici e artistici**

1. I progetti di opere edilizie comportanti i lavori di scavo in aree non assoggettate a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 e s.m.i., ma individuate come aree a rischio archeologico in elaborazioni cartografiche eseguite dalla Soprintendenza Archeologica della Lombardia (Carta del Rischio Archeologico) o dal Piano del Governo del Territorio, devono essere sottoposti a segnalazione preventiva alla Soprintendenza competente.
2. Tale segnalazione deve essere inviata almeno 15 (quindici) giorni prima della presentazione del progetto e copia della stessa deve essere allegata alla presentazione del titolo edilizio. In ogni caso, qualunque lavoro di scavo nelle suddette aree deve comunque essere segnalato alla Soprintendenza Archeologica della Lombardia, indipendentemente dalla successiva realizzazione di un intervento edilizio.
3. Tutte le opere e gli interventi dovranno rispettare pedissequamente le indicazioni e le eventuali prescrizioni dettate dalla Soprintendenza Archeologica atte a evitare il danneggiamento del patrimonio archeologico. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico, comprese le opere di urbanizzazione, la verifica dell'interesse archeologico deve essere anticipata alla fase del progetto preliminare.

4. Qualora nella preparazione del cantiere e durante i lavori si evidenziassero ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico, questi devono essere immediatamente denunciati alla Soprintendenza Archeologica o ad altra autorità eventualmente competente ed essere posti a disposizione della medesima. Contestualmente, entro il quinto giorno dal ritrovamento, ne deve essere data comunicazione al Responsabile del Settore che abbia rilasciato o assentito il provvedimento edilizio. I lavori – per la parte interessata – devono essere immediatamente sospesi, avendo cura di lasciare intatti i ritrovamenti, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

#### **49.2 Ordigni bellici**

1. Qualora a seguito di una prima verifica di natura storica e bibliografica emergano forti probabilità circa la presenza di ordigni bellici, preliminarmente ai lavori di scavo dovrà essere richiesta ed eseguita indagine specifica da effettuarsi a cura del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione, di cui all'art. 91, comma 2, bis del D.Lgs. n° 81/2008 e s.m.i.
2. Qualora durante le operazioni di indagine venissero rilevati ordigni bellici o residui di tali oggetti dovrà esserne data immediata comunicazione al Responsabile del Procedimento, all'Autorità Militare ed al Comando di Polizia Locale competente per zona. Nel caso in cui l'area debba essere sottoposta a procedimento di bonifica, la comunicazione deve essere inviata anche all'ufficio comunale competente per le bonifiche.

#### **Articolo 50 FASCICOLO DEL FABBRICATO**

1. Il proprietario o l'amministratore, nel caso di condomini, sono tenuti a costituire e mantenere il "*Fascicolo del fabbricato*" per ogni edificio pubblico o privato.
2. Il fascicolo del fabbricato è costituito dai seguenti elementi fondamentali, eventualmente allegabili anche in formato digitale:
  - identificazione dell'edificio
    - a) individuazione catastale e georeferenziazione dell'immobile;
    - b) titoli abilitativi relativi alla costruzione del fabbricato e delle successive modifiche strutturali (compresi eventuali sopralzi), corredati dei relativi elaborati grafici;
    - c) documentazione relativa ad eventuali acquisizioni o scambi di diritti edificatori, nonché atti di asservimento delle eventuali porzioni pertinentziali all'intero edificio;
    - d) copia della richiesta del certificato di agibilità con allegata la documentazione richiesta dalla normativa vigente;
  - documentazione relativa alla struttura
    - a) copia delle denunce dei cementi armati (o delle strutture), collaudo statico e successive varianti, corredati dei relativi elaborati grafici;
    - b) copia della denuncia sismica, ivi compresa l'autorizzazione sismica qualora necessaria;
  - sicurezza/impiantistica
    - a) elaborati tecnici relativi agli impianti comuni realizzati nel fabbricato ed agli interventi di manutenzione e modifica degli stessi, corredati delle relative certificazioni di conformità e dei relativi elaborati grafici;
    - b) indicazioni circa la presenza e le modalità di uso e manutenzione dei dispositivi di sicurezza predisposti per gli interventi di manutenzione, corredati dei relativi elaborati grafici;
    - c) relazione energetica di cui al D.Lgs. n° 192/2005 (ex legge n° 10/1991) e certificazione energetica, corredate dei relativi allegati;

- d) certificati di prevenzione incendi, o altro previsto dalla medesima normativa, corredati dei relativi elaborati grafici.
3. Il suddetto obbligo dovrà essere soddisfatto a partire dall'entrata in vigore del presente Regolamento, per tutti gli edifici di nuova costruzione, oppure oggetto di sostituzione o ristrutturazione edilizia e ampliamento.
  4. In caso di vendita il suddetto "*Fascicolo del fabbricato*" dovrà essere consegnato al nuovo proprietario; analogamente, esso dovrà essere consegnato nel caso di subentro di un nuovo amministratore condominiale.
  5. Fermo restando quanto previsto ai precedenti commi 3 e 4, tutte le pratiche edilizie, presentate dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento e per qualsiasi tipo di intervento, nonché le certificazioni acquisite, dovranno essere conservate dal proprietario relativamente alla singola unità immobiliare, o dall'Amministratore nel caso di condomini, i quali dovranno consegnarne copia ai successivi acquirenti in caso di vendita e al successivo Amministratore in caso di modifica dell'incarico.
  6. E' parte integrante del fascicolo del fabbricato, il fascicolo per le future manutenzioni previsto dall'articolo 91, comma 1, lettera a) e Allegato XVI del D.Lgs. n° 81/2008 e s.m.i.

### **TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI**

---

#### **CAPO I REGOLE GENERALI DEGLI INTERVENTI – NORME PRELIMINARI**

---

##### **Articolo 51 TUTELA AMBIENTALE**

1. Allo scopo di favorire una migliore qualità della vita, anche delle generazioni future, gli edifici devono essere progettati, realizzati e mantenuti utilizzando tutte le tecnologie disponibili al fine di:
  - ridurre l'utilizzo di fonti energetiche non rinnovabili;
  - ridurre le emissioni inquinanti di qualsiasi natura;
  - garantire il miglior comfort ambientale interno ed esterno agli edifici;
  - garantire idonee condizioni di flessibilità nell'utilizzo dei fabbricati;
  - stimolare l'utilizzo di materiali riciclati e riciclabili;
  - favorire il consumo responsabile dell'acqua potabile.

##### **Articolo 52 SUPERFICIE FILTRANTE E SALVAGUARDIA DEL SUOLO NON EDIFICATO**

1. Negli ambiti del tessuto urbano consolidato (TUC), con esclusione dei NAF, la superficie filtrante non deve risultare inferiore al 10% del lotto funzionale. Fuori da tali ambiti sarà normata preliminarmente dagli strumenti urbanistici di dettaglio e, in mancanza di precisazione, come da indicazione precedente.
2. Su suolo non edificato agricolo e di elevata sensibilità paesistica, è necessario salvaguardare almeno il 20% della superficie territoriale, che non potrà essere interessata né da attività cantieristiche, né da successive costruzioni e dovrà essere conservata a verde, ovvero piantumata con specie arboree appartenenti alla flora della pianura lombarda, mentre è in ogni caso vietato l'impianto di esemplari arborei o arbustivi appartenenti a specie alloctone, qualora queste esibiscano accertata o notoria attitudine invasiva.
3. Negli interventi sull'esistente, esclusa la demolizione e ricostruzione fuori sagoma e sedime, è consentito il mantenimento dei parametri dell'esistente; inoltre le disposizioni dei primi due commi non sono vincolanti qualora l'intervento sia finalizzato al miglioramento della situazione igienico-sanitaria preesistente o all'abbattimento delle barriere architettoniche.

##### **Articolo 53 PROGETTAZIONE UNIVERSALE: ACCESSIBILITA', VISITABILITA', ADATTABILITA' DEGLI EDIFICI – BARRIERE ARCHITETTONICHE**

1. Tutti gli edifici oggetto di intervento devono essere Visitabili e Adattabili oltre che Accessibili, secondo le indicazioni normative vigenti. Solo per gli edifici unifamiliari ovvero con non più di quattro alloggi, è richiesto unicamente il requisito di Adattabilità. Al fine di migliorare l'Accessibilità negli edifici esistenti in caso di necessità motivata da specifiche disabilità, sono consentite deroghe agli articoli del Titolo III, Capo II.
2. In tutti gli interventi edilizi sulle unità immobiliari aperte al pubblico, a partire dagli interventi qualificabili di manutenzione straordinaria, deve essere garantito il requisito di Visitabilità per gli spazi utilizzati dal pubblico. Gli accessi devono essere garantiti dal piano strada con arretramento della porta di ingresso rispetto al filo della vetrina e la formazione di un piano inclinato trattato con materiale antisdrucchiolo e segnalato con colore visibile, di lunghezza adeguata all'arretramento della soglia di ingresso, anche in deroga alle pendenze massime di legge (con al massimo una pendenza del 15% per uno sviluppo massimo di m. 2,00).

3. Qualora non sia possibile realizzare una soluzione per l'ingresso accessibile all'interno della proprietà per l'eccessivo dislivello esistente o per altre questioni strutturali, è possibile intervenire con una soluzione che insista sullo spazio antistante all'ingresso su suolo pubblico, con soluzioni di adeguata efficacia (rampe esterne, piattaforme meccaniche, rampe removibili). A tal fine il progetto – a firma di un tecnico abilitato – dovrà essere presentato al competente Ufficio Occupazione Suolo Pubblico e dovrà individuare la soluzione più adatta, mantenibile a titolo gratuito, nel rispetto degli spazi di passaggio sul marciapiede, della sicurezza delle attrezzature/impianti pubblici e della percezione da parte delle persone con disabilità sensoriale; in questo caso per l'occupazione di suolo pubblico non sarà previsto alcun onere. Qualora non sia possibile, per la ridotta larghezza del marciapiede, adottare una soluzione che insista sullo spazio antistante l'ingresso su suolo pubblico, è possibile adottare la soluzione provvisoria (scivoli mobili o altre soluzioni) di cui al successivo comma 4.
4. Tutte le attività di tipo commerciale, ricettivo, culturale, sportivo e per lo spettacolo, aperte al pubblico che non presentino un ingresso accessibile sono tenute, entro 12 mesi dall'entrata in vigore del presente regolamento, a dotarsi di una soluzione provvisoria, per garantire l'accesso alle persone con disabilità, con scivoli mobili (o altra soluzione) e campanello di chiamata (visitabilità condizionata).
5. I condomini residenziali favoriscono le migliori le migliori per l'Accessibilità, privilegiando, ove possibile, le soluzioni fruibili dal maggior numero di persone. Negli edifici residenziali l'installazione di montascale (a pedana o seggiolino) non deve ridurre (in posizione di chiusura) il passaggio della scala a meno di cm. 85,00.
6. L'installazione di elevatori a cabina per garantire l'accessibilità ai piani è ammessa anche per dislivelli superiori a m. 4,00, nel rispetto delle normative specifiche per questi impianti (D.Lgs. 27 gennaio 2010, n° 17).
7. Ai requisiti di Accessibilità, Visitabilità e Adattabilità sono ammesse le deroghe previste dalla legislazione vigente, ed in particolare quelle relative a:
  - locali tecnici, l'accesso ai quali è riservato ai soli addetti;
  - edifici residenziali con più di tre livelli, compresi i piani interrati e porticati, per i quali è consentita solo la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, purchè sia assicurata la possibilità tecnica di installazione in tempi successivi (preferendo soluzioni che prevedano la futura installazione di elevatori/ascensori rispetto all'installazione di servoscala); deve essere comunque assicurata l'accessibilità delle parti comuni al piano terra e ai piani interrati.

---

**CAPO II DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO**

---

**Articolo 54 CAMPO DI APPLICAZIONE**

1. Le norme di cui al presente Capo devono sempre essere osservate negli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia e, fatte salve le procedure previste dal successivo punto del presente articolo, in tutti gli altri casi d'intervento sul patrimonio edilizio esistente, esse non sono vincolanti qualora l'intervento comporti un sostanziale miglioramento della situazione igienica preesistente.
2. Su motivata e documentata richiesta e previo parere favorevole della competente struttura sanitaria territoriale, sono ammesse soluzioni alternative a quelle previste dal presente Regolamento, purchè permettano il raggiungimento dello stesso fine perseguito dalla norma regolamentare.
3. I requisiti degli spazi di abitazione relativi alla superficie dei singoli locali (esclusi i servizi igienici), altezze locali, vespai ed intercapedini e spazi di servizio di cui al presente Capo si applicano anche a uffici, negozi, studi professionali e laboratori, salvo diverse specifiche regolamentazioni.
4. Sono fatte salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia di interventi di edilizia residenziale pubblica, nonché per particolari destinazioni (sanitarie, scolastiche, socio assistenziali, ricettive, ecc.).

**Articolo 55 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI****55.1 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI**

1. Chiunque diriga ed esegua lavori di realizzazione di manufatti edilizi, di costruzione di nuovi fabbricati, di ristrutturazione, restauro e manutenzione di fabbricati esistenti, di installazione o modifica di impianti tecnologici a servizio dei fabbricati, di installazione o modifica di impianti destinati ad attività produttive all'interno dei fabbricati od in aree ad essi pertinenti, deve provvedere, sotto personale responsabilità, che le opere siano compiute a regola d'arte e rispondano alle norme di sicurezza e di igiene prescritte dalle leggi, dai regolamenti e dalle direttive in vigore.
2. Le norme di settore alle quali devono conformarsi i requisiti tecnici e prestazionali degli interventi edilizi sono riferite alle sotto riportate esigenze di:
  - a) resistenza meccanica e stabilità;
  - b) sicurezza in caso di incendio;
  - c) tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente;
  - d) sicurezza nell'impiego;
  - e) protezione contro il rumore;
  - f) risparmio energetico;
  - g) facilità di accesso, fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature;
  - h) eliminazione delle barriere architettoniche.
3. Se per il soddisfacimento dei requisiti, le vigenti norme impongono di procedere a deposito di atti, approvazione di progetti, collaudi, controlli finali o altro, presso istituzioni pubbliche diverse dal Comune, il professionista incaricato, ai fini della conformità ai suddetti requisiti, deve comunicare all'Autorità comunale gli estremi dei relativi atti e la denominazione dell'ufficio pubblico competente.
4. Nel caso di approvazione condizionata, soggetta a prescrizione, il professionista incaricato ai fini della conformità al requisito deve produrre copia del documento rilasciato dal

pubblico ufficio competente, riportante per esteso le condizioni imposte; il Comune, in sede di controllo, ha facoltà di richiedere copia completa della pratica presentata presso l'ufficio suddetto.

5. Per quanto concerne i requisiti di cui al punto 2 lettera h) la normativa di settore è integrata dalla prescrizione di cui all'articolo 109.

#### **55.2 SERVIZI INDISPENSABILI DEGLI EDIFICI**

1. Gli edifici, per potersi considerare agibili, devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, almeno dei seguenti servizi fondamentali:
  - riscaldamento;
  - distribuzione dell'acqua potabile;
  - distribuzione dell'energia elettrica;
  - raccolta e smaltimento delle acque meteoriche e delle acque nere;
  - locali o spazi per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.
2. Secondo le specifiche disposizioni di legge o di regolamento, gli edifici oggetto di interventi edilizi dovranno essere dotati di:
  - sistemi di trasporto verticale delle persone e delle cose, secondo quanto previsto dalla legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
  - sistemi di protezione dagli incendi;
  - impianto contro le scariche atmosferiche;
  - impianti di estrazione meccanica dell'aria e/o di condizionamento.

#### **Articolo 56 REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI, RIFERITI ALLA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE, ALL'EFFICIENZA ENERGETICA E AL CONFORT ABITATIVO, FINALIZZATI AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E IDRICI, ALL'UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI E DI MATERIALI ECOCOMPATIBILI, ALLA RIDUZIONE DELLE EMISSIONI INQUINANTI O CLIMA-ALTERANTI, ALLA RIDUZIONE DEI RIFIUTI E DEL CONSUMO DI SUOLO, AL RISPETTO DEL PRINCIPIO DI INVARIANZA IDRAULICA E IDROGEOLOGICA.**

1. Il presente Regolamento definisce i criteri generali di inserimento ambientale delle costruzioni e i principali requisiti prestazionali degli edifici. Una più specifica disciplina tecnica relativa all'efficienza energetica, al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima-alteranti, al confort abitativo e alla riduzione dei rifiuti, è stata definita con il Regolamento Energetico (Allegato B), che costituisce parte integrante del presente regolamento.
2. Gli interventi di efficientamento energetico degli edifici della "Città storica antica e moderna "Ai" – "As", sono sempre consentiti, previa acquisizione di parere preliminare da parte della Commissione Paesaggio e purchè non comportino, rispetto alla situazione esistente, la riduzione del calibro stradale e della larghezza dei marciapiedi.

#### **56.1 VALORIZZAZIONE DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI**

1. Per limitare le emissioni in atmosfera di sostanze inquinanti e/o nocive all'ambiente, oltre che per ridurre i costi di esercizio, negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico e negli edifici privati, di nuova costruzione o ampliamento, si dovrà garantire il soddisfacimento del fabbisogno energetico degli stessi, per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, con il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica, fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente.
2. La presente norma è valida per tutti gli edifici dotati di impianto di riscaldamento. Per gli edifici esistenti, il suggerimento è valido in caso di rifacimento dell'impianto di

riscaldamento per interventi di ampliamento di ogni tipo su edifici con destinazione d'uso non residenziale.

3. A meno di documentati impedimenti di natura tecnica, economica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione dovranno preferibilmente 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 ombreggiato possibile sulle facciate.
4. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) saranno disposti lungo il lato nord e serviranno da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi utilizzati.
6. Le aperture massime saranno preferibilmente collocate a sud, sud-ovest, mentre ad est saranno minime. Per tutte le nuove costruzioni, gli ampliamenti o le ristrutturazioni che comportino la sostituzione dei serramenti, è suggerito l'utilizzo di vetro camera con vetri a bassa emissività.
7. Le facciate rivolte ad ovest potranno anche essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale.
8. Nel caso di edifici nuovi o sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, la potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, obbligatoriamente installati sopra o all'interno dell'edificio o nelle relative pertinenze, devono rispondere ai requisiti previsti dalla legge.
9. Per maggiori approfondimenti si rimanda al Capo III – Criteri di buona progettazione energetica, Capo IV – Efficienza energetica dell'involucro, Capo V – Efficienza energetica degli impianti e Capo VI – Fonti energetiche rinnovabili, dell'Allegato B al presente regolamento.

#### **56.2 ILLUMINAZIONE PUBBLICA E PRIVATA**

1. Su tutto il territorio comunale è reso obbligatorio, per l'illuminazione stradale, l'uso di sistemi illuminanti ad alta efficienza, salvo impedimenti tecnici o vincoli architettonici o artistici ed ambientali documentati.
2. Negli edifici di proprietà pubblica e negli edifici ad uso pubblico di nuova costruzione è reso obbligatorio l'uso di sistemi illuminanti ad alta efficienza, salvo impedimenti tecnici o vincoli architettonici o artistici ed ambientali documentati.
3. Per maggiori approfondimenti si rimanda al Capo V – Efficienza energetica degli impianti, Art. 28 – Riduzione dei consumi elettrici dovuti all'illuminazione, dell'Allegato B al presente regolamento.

#### **56.3 SISTEMI DI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE DELL'ACQUA CALDA SANITARIA**

1. Per gli edifici pubblici e privati di nuova costruzione o per gli ampliamenti e le ristrutturazioni che comportino il rifacimento dell'impianto di riscaldamento, è consigliato l'utilizzo di impianti ad irraggiamento o tesi al massimo comfort ambientale ed al risparmio energetico.
2. I sistemi adottabili sono i seguenti:
  - impianto di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento;
  - impianto di riscaldamento a pannelli radianti a parete o a soffitto;
  - impianto di riscaldamento a battiscopa.
3. I pannelli solari devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone

sottoposte a vincoli. In tutte le altre zone per l'installazione si adottano le seguenti indicazioni:

- gli impianti devono essere preferibilmente adagiati alla copertura inclinata o meglio integrati in essa;
- i serbatoi di accumulo devono essere necessariamente mascherati all'interno di un vano tecnico;
- nel caso di coperture piane, i pannelli ed i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purchè non visibili dal piano stradale sottostante, ed evitando l'ombreggiamento tra di essi, se disposti su più file;
- qualora le strutture occupino dimensioni significative siano posizionate sulle coperture, negli spazi a giardino o negli spazi a parcheggio, previa acquisizione del parere della Commissione Locale per il Paesaggio.

#### **56.4 CONTENIMENTO DEI CONSUMI IDRICI: UTILIZZO DELLE ACQUE METEORICHE**

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile si obbliga, fatte salve necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo di acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili, passaggio e aree a parcheggio.
2. 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.
3. L'impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente. La relativa rubinetteria dovrà essere dotata di sistemi di comando idonei ad escludere utilizzi impropri dell'acqua erogata da parte di terzi.
4. Per maggiori approfondimenti si rimanda al Capo VII – Elementi di sostenibilità ambientale, art. 35 – Risparmio idrico (contabilizzazione individuale e uso razionale) e art. 36 – Riutilizzo delle acque meteoriche, dell'Allegato B al presente regolamento.

#### **56.5 INSERIMENTO AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI**

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (rifiuti organici, residui industriali, ecc.) se non dopo aver risanato il sottosuolo della proprietà corrispondente in funzione degli usi previsti. Ai fini dell'utilizzazione della proprietà sono inderogabili e cogenti le prescrizioni e le limitazioni agli usi contenute nel piano di caratterizzazione e nel piano di bonifica.
2. Il giudizio concernente l'opera di risanamento è dato dall'Ente competente in materia igienico sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari, i cui oneri sono a carico del richiedente.
3. Tutte le costruzioni devono essere inserite armonicamente nel contesto ambientale.
4. I fabbricati di nuova costruzione, o soggetti a ricostruzione o a recupero, devono armonizzare nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture con gli edifici circostanti, in particolare con quelli di particolare pregio, anche senza essere necessariamente simili a questi, nonché inserirsi convenientemente nell'ambiente urbano o naturale rispettandone le caratteristiche peculiari. L'eventuale proposta di forme e materiali estranei al contesto deve essere sostenuta da esauriente relazione che ne chiarisca le motivazioni e che ne indichi la collocazione nell'ambito della disciplina architettonica, nonché da bozzetti esplicativi e viste tridimensionali che riguardino l'intorno architettonico dell'intervento.

5. L'Autorità comunale, sentito il parere della Commissione Locale per il Paesaggio, in sede di rilascio degli atti di assenso all'edificazione, ha facoltà di richiedere, con congrua motivazione, soluzioni progettuali specifiche dirette ad ottenere migliori risultati di inserimento ambientale.
6. L'Autorità comunale, sentita la Commissione Locale per il Paesaggio, può altresì disporre la sostituzione o la rimozione di elementi accessori esistenti - quali scritte, insegne, decorazioni, sovrastrutture, ecc. - che non si accordano con le caratteristiche ambientali.
7. I lavori e le opere necessarie per l'arredo complementare, in coerenza con il progetto autorizzato e/o secondo le prescrizioni imposte negli atti di assenso all'edificazione, devono essere totalmente compiuti allo scadere del periodo fissato, ai sensi della normativa vigente.
8. La realizzazione dei fabbricati 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 e comfort igrotermico.
9. Fermi restando i principi generali di cui al presente articolo, nella scelta dei materiali dovrà essere privilegiata la riciclabilità ed il possibile riuso, secondo le indicazioni di cui al Capo VII – Elementi di sostenibilità ambientale, dell'Allegato B al presente regolamento.

#### **56.6 REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI**

1. Se il terreno da edificare è soggetto ad infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio e devono essere adottati gli accorgimenti atti ad impedire che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alle murature e/o alle strutture sovrastanti.
2. In ogni caso devono essere adottate soluzioni costruttive tali da impedire la risalita dell'acqua per capillarità e le parti murarie dei locali sotterranei o seminterrati devono essere protette mediante la posa di manti impermeabili o la realizzazione di intercapedini.
3. I pavimenti non devono appoggiare direttamente sul terreno e l'edificio deve essere isolato dal suolo mediante vespaio di altezza non inferiore a m. 0,30, ventilato tramite condotti sfocianti in bocchette di aerazione.
4. Il pavimento del piano terreno non deve essere, di norma, situato ad una quota inferiore rispetto al piano dell'area esterna alla soglia di accesso e comunque non deve essere inferiore alla quota del marciapiede ove esistente e/o in progetto. In ogni caso, per le nuove costruzioni, la sopraelevazione del pavimento del piano terreno sul piano del marciapiede attiguo non deve essere inferiore in alcun punto a cm. 15,00.
5. Possono essere ammesse soluzioni tecniche diverse da quelle disciplinate nei commi 3 e 4 del presente articolo, atte a conseguire i medesimi risultati circa la protezione dall'umidità e dalle infiltrazioni di acqua, soprattutto nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente.
6. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che emettono sorgenti radioattive nocive alla salute. E' vietato utilizzare materiali insalubri o che emettono radiazioni in quantità nocive alla salute.
7. Per maggiori approfondimenti si rimanda al Capo III – Criteri di buona progettazione energetica e al Capo IV – Efficienza energetica dell'involucro, dell'Allegato B al presente regolamento.

#### **56.7 RISPETTO DEL PRINCIPIO DI INVARIANZA IDRAULICA E IDROLOGICA**

1. Al fine di perseguire l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni d'uso del suolo e di conseguire, tramite la separazione e gestione locale delle acque meteoriche a monte dei ricettori, la riduzione quantitativa dei deflussi, il progressivo riequilibrio del regime idrologico e idraulico e la conseguente attenuazione del rischio idraulico, nonché la riduzione dell'impatto inquinante sui corpi idrici tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione, compresi gli ampliamenti, le ristrutturazioni edilizie con demolizione totale o parziale fino al piano terra e successiva ricostruzione e gli interventi di ristrutturazione urbanistica, comportanti un incremento della superficie edificata o una variazione della permeabilità dei suoli, devono avvenire nel rispetto delle disposizioni del Regolamento regionale n° 7 del 23 novembre 2017 e s.m.i., di seguito riportate.
2. Le misure di invarianza idraulica e idrologica ed i vincoli allo scarico da adottare per le superfici interessate dagli interventi che comportano una riduzione della permeabilità del suolo si applicano alle acque pluviali, intendendosi per tali: le acque meteoriche di dilavamento, escluse le acque di prima pioggia scolanti dalle aree esterne elencate all'articolo 3 del regolamento regionale 24 marzo 2006, n° 4, le quali restano soggette alle disposizioni del medesimo regolamento.
3. Per gli interventi soggetti a permesso di costruire, a segnalazione certificata di inizio attività di cui agli articoli 22 e 23 del D.P.R. n° 380/2001 o a comunicazione di inizio lavori asseverata devono essere rispettate le seguenti indicazioni:
  - a. nello sviluppo del progetto è necessario redigere anche uno specifico progetto di invarianza idraulica e idrologica, firmato da un tecnico abilitato, qualificato e di esperienza nell'esecuzione di stime idrologiche e calcoli idraulici, redatto conformemente alle disposizioni dell'articolo 10 del Regolamento regionale n° 7 del 23 novembre 2017; tale progetto, fatto salvo quanto previsto all'articolo 19 bis della legge n° 241/1990 e all'art. 14 l.r. n° 4 del 15 marzo 2016, è allegato alla domanda, in caso di permesso di costruire, o alla segnalazione certificata di inizio attività o alla comunicazione di inizio lavori asseverata, unitamente:
    - all'istanza di concessione allo scarico, presentata all'autorità idraulica competente, se lo scarico stesso avviene in corpo idrico superficiale;
    - alla richiesta di allacciamento, presentata al gestore, nel caso di scarico in fognatura;
    - all'accordo tra il richiedente lo scarico e il proprietario, nel caso di scarico in un reticolo privato;
  - b. in caso di scarico in rete fognaria, il comune, nell'ambito della procedura di rilascio del permesso di costruire, può chiedere il parere preventivo del gestore del servizio idrico integrato sull'ammissibilità dello scarico in funzione della capacità idraulica della rete ai sensi dell'articolo 8, comma 2 del Regolamento regionale n° 7 del 23 novembre 2017 e sul progetto di invarianza idraulica e idrologica;
  - c. in caso di variante all'intervento che modifichi i parametri funzionali al calcolo dei volumi di invarianza idraulica o idrologica, il progetto di invarianza idraulica e idrologica deve essere adeguato e allegato alla richiesta di variante del permesso di costruire, ovvero alla presentazione della variante nel caso di segnalazione certificata di inizio attività di cui agli articoli 22 e 23 del D.P.R. n° 380/2001 o di comunicazione di inizio lavori asseverata, ovvero alla nuova domanda di rilascio di permesso di costruire o alla nuova segnalazione certificata di inizio attività o alla nuova comunicazione di inizio lavori asseverata; qualora la variante comporti anche una modifica dello scarico, deve essere ripresentata l'istanza, la domanda o accordo di cui ai precedenti punti, da allegare alla richiesta di variante;
  - d. prima dell'inizio dei lavori deve essere rilasciata la concessione allo scarico, se lo scarico stesso avviene in corpo idrico superficiale, o il permesso di allacciamento nel caso di

- scarico in fognatura, o deve essere sottoscritto un accordo tra il richiedente lo scarico e il proprietario, nel caso di scarico in un reticolo privato;
- e. la segnalazione certificata presentata ai fini dell'agibilità, di cui all'articolo 24 del D.P.R. n° 380/2001 è, altresì, corredata:
- da una dichiarazione di conformità delle opere realizzate a firma del direttore dei lavori, ove previsto, oppure del titolare, che documenti la consistenza e congruità delle strutture o anche opere progettate e realizzate, ai fini del rispetto dei limiti ammissibili di portata allo scarico;
  - dal certificato di collaudo, qualora previsto, ovvero dal certificato di conformità alla normativa di settore delle opere di invarianza idraulica e idrologica;
  - dagli estremi della concessione allo scarico rilasciata, prima dell'inizio dei lavori, dall'autorità idraulica competente, se lo stesso avviene in corpo idrico superficiale;
  - dagli estremi del permesso di allacciamento di cui al punto precedente, nel caso di scarico in fognatura;
  - dalla ricevuta di avvenuta consegna del messaggio di posta elettronica certificata con cui è stato inviato a Regione il modulo di cui all'allegato D del Regolamento regionale n° 7 del 23 novembre 2017;
- f. al fine di garantire il rispetto della portata limite ammissibile, lo scarico nel ricettore è attrezzato con gli equipaggiamenti, descritti all'articolo 11, comma 2, lettera g) del Regolamento regionale n° 7 del 23 novembre 2017, inseriti in un pozzetto di ispezione a disposizione per il controllo, nel quale deve essere ispezionabile l'equipaggiamento stesso e devono essere misurabili le dimensioni del condotto di allacciamento alla pubblica rete fognaria o del condotto di scarico nel ricettore; i controlli della conformità quantitativa dello scarico al progetto sono effettuati dal gestore del servizio idrico integrato, se lo scarico è in pubblica fognatura, o dall'autorità idraulica competente, se lo scarico è in corpo idrico superficiale;
4. Per interventi rientranti nell'attività edilizia libera, ai sensi dell'articolo 6 del D.P.R. n° 380/2001:
- a. occorre rispettare le presenti disposizioni e quelle del Regolamento regionale n° 7 del 23 novembre 2017 per quanto riguarda i limiti e le modalità di calcolo dei volumi, fatta eccezione per gli interventi di cui alla lettera c) del presente comma, per i quali valgono le disposizioni di tale lettera;
  - b. prima dell'inizio dei lavori deve essere rilasciata la concessione allo scarico, se lo scarico stesso avviene in corpo idrico superficiale, o il permesso di allacciamento nel caso di scarico in fognatura, o deve essere sottoscritto un accordo tra il richiedente lo scarico e il proprietario, nel caso di scarico in un reticolo privato.
5. Per interventi relativi alle infrastrutture stradali, autostradali, loro pertinenze e i parcheggi:
- a. nello sviluppo del progetto dell'intervento è necessario redigere anche un progetto di invarianza idraulica e idrologica, firmato da un tecnico abilitato, qualificato e di esperienza nell'esecuzione di stime idrologiche e calcoli idraulici, redatto conformemente alle disposizioni del Regolamento regionale n° 7 del 23 novembre 2017, con i contenuti stabiliti all'articolo 10 dello stesso Regolamento;
  - b. prima dell'inizio dei lavori deve essere rilasciata la concessione allo scarico, se lo scarico stesso avviene in corpo idrico superficiale, o il permesso di allacciamento, nel caso di scarico in fognatura, o deve essere sottoscritto un accordo tra il richiedente lo scarico e il proprietario, nel caso di scarico in un reticolo privato.
6. Nel caso di impossibilità a realizzare le opere di invarianza idraulica o idrologica secondo quanto previsto dall'articolo 16 del Regolamento regionale n° 7 del 23 novembre 2017:
- a. alla domanda di permesso di costruire, alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività o della comunicazione di inizio lavori asseverata deve essere allegata la

- perizia giurata pro veritate motivata di impossibilità a realizzare le misure di invarianza idraulica, firmata dal progettista dell'intervento tenuto al rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, unitamente al calcolo della monetizzazione secondo le modalità specificate all'articolo 16 dello stesso Regolamento regionale e alla ricevuta di avvenuta consegna del messaggio di posta elettronica certificata con cui è stato inviato a Regione il modulo di cui all'allegato D del Regolamento;
- b. la segnalazione certificata presentata ai fini dell'agibilità deve essere corredata anche dalla ricevuta di pagamento al comune dell'importo aggiornato di cui all'articolo 16 del Regolamento regionale.
7. Per ogni intervento di cui all'articolo 3 del Regolamento regionale, il progettista delle opere di invarianza idraulica e idrologica, o il direttore lavori qualora incaricato, è tenuto a compilare il modulo di cui all'allegato D dello stesso Regolamento regionale e a trasmetterlo mediante posta elettronica certificata al seguente indirizzo di posta certificata della Regione: *invarianza.idraulica@pec.regione.lombardia.it*. Il modulo di cui all'allegato D è firmato digitalmente e va compilato a lavori conclusi, in modo che tenga conto di eventuali varianti in corso d'opera.

**Articolo 57 INCENTIVI (RIDUZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, PREMI DI EDIFICABILITÀ, DEROGHE AI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI, FISCALITÀ COMUNALE) FINALIZZATI ALL'INNALZAMENTO DELLA SOSTENIBILITÀ ENERGETICO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI, DELLA QUALITÀ E DELLA SICUREZZA EDILIZIA, RISPETTO AI PARAMETRI COGENTI**

1. Il presente Regolamento Edilizio, fatti salvi i disposti delle leggi regionali e nazionali in vigore, ha previsto e specificato incentivi di tipo diverso finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici e della qualità e della sicurezza edilizia attraverso l'istituzione del:
  - Regolamento energetico, che costituisce allegato al presente regolamento (Allegato B) e a cui si rimanda per i necessari approfondimenti;
  - Regolamento comunale in materia di disciplina del Contributo di Costruzione (Allegato C).
2. Sono inoltre ammessi incentivi, ai fini di cui al comma 1, mediante esclusione delle superfici dal conteggio della superficie lorda, nei casi che seguono:
  - maggiori spessori dei muri di ambito degli edifici e delle falde dei tetti, oltre il valore di cm. 40,00, finalizzati all'incremento dell'inerzia termica;
  - opere su edifici esistenti che si rendono necessarie per il superamento delle barriere architettoniche;
  - spazi coperti destinati alla raccolta differenziata di rifiuti solidi urbani o assimilabili fino ad una superficie massima definita dall'articolo 85;
  - serre bioclimatiche o solari, come definite all'articolo 110 del presente regolamento, inferiori al 15% della superficie lorda dell'unità immobiliare a cui afferiscono, ovvero serre solari con profondità del lato minore inferiore ai m. 2,00.

**Articolo 58 PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON**

1. In tutti gli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti, in occasione di interventi edilizi che prevedano il coinvolgimento dell'interfaccia suolo-edificio, dovranno essere attivate azioni per la riduzione delle concentrazioni di gas radon in ambienti chiusi.
2. Al fine di ridurre le esposizioni al gas radon negli ambienti confinati, il D. Lgs. 31 luglio 2020, n° 101, prescrive di adottare i seguenti Livelli massimi di riferimento per le abitazioni e i luoghi di lavoro in termini di valore medio annuo della concentrazione di attività di radon in aria:

- a. 300 Bq/m<sup>3</sup> in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria per le abitazioni esistenti;
  - b. 200 Bq/m<sup>3</sup> in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria per abitazioni costruite dopo il 31 dicembre 2024;
  - c. 300 Bq/m<sup>3</sup> in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria nei luoghi di lavoro.
3. Le norme tecniche per la protezione all'esposizione al gas radon in ambienti confinati si applicano agli interventi edilizi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere da b) ad e), del decreto Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n° 380 (*"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"* e s.m.i.), che coinvolgono l'attacco a terra degli edifici. Pertanto, dovrà essere prevista l'adozione di accorgimenti costruttivi finalizzati alla riduzione dell'ingresso del gas radon ed a facilitare l'installazione di sistemi di rimozione del gas radon che si rendessero necessari, successivamente alla costruzione dell'edificio.
  4. La tipologia e la complessità degli accorgimenti dovrà tenere conto della potenziale capacità del suolo considerato di produrre alte concentrazioni di radon. Pertanto, il progettista delle opere in sede di pratica edilizia dovrà documentare e certificare quali accorgimenti, tra quelli previsti dalle Linee Guida, di cui al Decreto n° 12678 del 21 dicembre 2011 – Direzione Generale Sanità di Regione Lombardia e dal Piano Nazionale d'Azione per il radon di cui all'articolo 1° del D.Lgs. 31 luglio 2020, n° 101, sono stati utilizzati al fine della prevenzione dalle esposizioni al gas radon.
  5. Per ulteriori approfondimenti si rimanda al Capo V – Efficienza energetica degli impianti, Art. 28 – Radioattività e radon, dell'Allegato B al presente regolamento.

**Articolo 59 SPECIFICAZIONI SUI REQUISITI E SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE**

**59.1 CAMPO DI APPLICAZIONE**

1. Le norme di cui al presente articolo devono sempre essere osservate negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, in tutti gli altri casi d'intervento sul patrimonio edilizio esistente, esse non sono vincolanti qualora le opere non risultino di possibile esecuzione e non comportino un peggioramento della situazione igienica preesistente.
2. Su motivata e documentata richiesta sono ammesse soluzioni alternative a quelle previste dal presente Regolamento, purché permettano il raggiungimento dello stesso fine perseguito dalla norma regolamentare.
3. I requisiti degli spazi di abitazione relativi alla superficie dei singoli locali, a esclusione dei servizi igienici e relativi alle altezze dei locali, ai vespai e alle intercapedini, agli spazi di servizio, definiti nel presente articolo si applicano, salvo specifiche regolamentazioni, anche a uffici, negozi, studi professionali e laboratori.
4. Sono fatte salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia d'interventi di edilizia residenziale pubblica e per altre particolari destinazioni (sanitarie, scolastiche, socio assistenziali, ricettive, ecc.).

**59.2 CARATTERI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI: ALTEZZA INTERNA DEI LOCALI**

1. L'altezza media ponderata dei locali principali non deve essere minore di m. 2,70 e l'altezza utile minima non deve essere inferiore a m. 2,10.
2. L'altezza media ponderata dei locali accessori (corridoi, disimpegni in genere, ripostigli) non deve essere minore di m. 2,40 e l'altezza utile minima non deve essere inferiore a m. 2.10.

3. L'altezza utile minima dei locali di servizio non deve essere minore di m. 2,10 e l'altezza media ponderata dei locali di servizio non deve essere minore di m. 2,40.
4. Gli eventuali spazi con altezza utile minima inferiore a m. 2,10 devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio o guardaroba o, compatibilmente con le esigenze tecniche relative, per l'alloggiamento di impianti.
5. Le norme dei precedenti punti non si applicano agli interventi di recupero abitativo dei sottotetti e dei seminterrati ove consentito dalla legge.
6. Nell'ambito di interventi edilizi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, senza lo spostamento della quota d'imposta dei solai dei locali interessati, è ammessa la conservazione di altezze medie ponderate minori, che per i locali principali non possono risultare inferiori a m. 2,40 e nel rispetto dell'altezza utile minima di m. 2,10.
7. Gli innalzamenti e i ribassamenti dovuti esclusivamente a esigenze strutturali o impiantistiche non si computano ai fini del calcolo dell'altezza media ponderata di un locale, purché la loro proiezione in pianta non occupi una superficie superiore a 1/3 del locale e nel rispetto dell'altezza minima di m. 2,10, purché originariamente conformi alla normativa pro tempore vigente.

#### **59.3 CONFORMAZIONE E SUPERFICI MINIMA UTILE DEGLI ALLOGGI E DELLE ALTRE UNITÀ IMMOBILIARI**

1. Nel rispetto di quanto previsto dal successivo articolo 59.4, gli alloggi possono avere pianta definita o pianta libera, cioè senza delimitazioni fisse.
2. L'alloggio non può avere una superficie utile inferiore a mq. 28.
3. Le unità immobiliari destinate a usi diversi dal residenziale non possono avere una superficie utile inferiore a mq. 20 fatto salvo il rispetto delle normative di settore.

#### **59.4 SUPERFICIE MINIMA UTILE DEGLI AMBIENTI**

1. La superficie minima utile di locali di abitazione e di servizio non deve risultare inferiore ai seguenti valori:
  - a) camera a un letto: 9,00 mq;
  - b) camera a due letti, esclusa la superficie dell'eventuale cabina armadio: 14,00 mq;
  - c) soggiorno: 14,00 mq;
  - d) soggiorno con spazio di cottura: 17,00 mq;
  - e) cucina: 9,00 mq;
  - f) locale studio: 9,00 mq;
  - g) servizio igienico: almeno uno di superficie utile a ospitare la dotazione minima di apparecchi sanitari prevista dal successivo articolo 59.5 e lato minimo, per tutti i servizi igienici, non inferiore a m. 1,20.
2. Gli alloggi devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura e di un locale bagno, con la dotazione minima di apparecchi sanitari prevista al successivo articolo 59.5.
3. Gli immobili con destinazione diversa dalla residenza, quando non regolamentati da specifiche norme al riguardo, devono essere dotati di almeno un locale bagno di superficie non inferiore a mq. 2,00 e comunque adatta ad ospitare la dotazione minima di apparecchi sanitari necessari (lavabo, water, eventuale doccia) e realizzati nel rispetto della normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

#### **59.5 CUCINE, SPAZI DI COTTURA, LOCALI BAGNO E SERVIZI IGIENICI**

1. Le cucine e gli spazi di cottura, devono avere le seguenti caratteristiche:
  - a) pavimenti in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;

- b) soffitto di materiale traspirante;
  - c) cappa aspirante, sopra l'apparecchio di cottura, atta ad assicurare la captazione e l'allontanamento esterno di vapori, odori e fumi; solo in presenza di piani di cottura elettrici è ammessa l'installazione di cappe filtranti non collegate a canne di esalazione negli interventi di entità non superiori alla manutenzione straordinaria;
  - d) parete di ubicazione del lavello e del punto di cottura in materiale lavabile, realizzato anche mediante elementi di arredo.
2. I servizi igienici devono avere le seguenti caratteristiche:
- a) pavimenti e pareti, in corrispondenza degli apparecchi sanitari, sino a un'altezza di cm. 180, rivestiti in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;
  - b) soffitto di materiale traspirante;
  - c) essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
  - d) avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti alla permanenza di persone;
  - e) i locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi di uso pubblico, devono essere muniti di idoneo locale antibagno, per secondi servizi è consentito l'accesso diretto al locale bagno esclusivamente nel caso di camera da letto.
- Dotazione minima di apparecchi sanitari:
- a) per abitazioni: lavabo, doccia o vasca, water e bidet, questi ultimi realizzati anche in unico apparecchio;
  - b) per unità immobiliari con altra destinazione, wc e lavabo (nel rispetto della normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche);
  - c) qualora l'unità immobiliare venga destinata ad un'attività aperta al pubblico (es. pubblici esercizi, attività di servizio alla persona, ...) dovrà contestualmente essere dotata di un locale bagno per disabili con le caratteristiche descritte in precedenza.

#### **59.6 QUALITÀ DELL'ARIA**

1. Per le unità immobiliari di superficie utile superiore a mq. 60 deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo, attraverso aperture su pareti contrapposte, affacciatisi su spazi liberi, corti, cortili o patii, o anche con aperture in copertura. Il riscontro d'aria s'intende garantito anche qualora sia presente un sistema di ventilazione meccanica controllata.
2. In sostituzione dell'aerazione naturale è ammessa l'aerazione attivata, con sistemi permanenti e adeguati alla destinazione d'uso dei locali, in conformità alla normativa tecnica di riferimento, nei seguenti casi:
  - a) locali destinati ad uffici;
  - b) locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
  - c) locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni aerazione e locali per spettacoli (quali ad esempio cinema, teatri e simili);
  - d) locali bagno con ventilazione conforme alle disposizioni del successivo articolo 59.8.a.
3. L'aerazione può essere di tipo indiretto senza che sia necessario l'impiego di dispositivi di attivazione solo nei seguenti casi:
  - a) locali non destinati alla permanenza di persone (quali ad esempio: ripostigli, cantine, sottotetti);
  - b) spazi di disimpegno e circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari (quali ad esempio corridoi e scale interne) fisicamente e funzionalmente definiti.
4. L'aerazione naturale deve essere garantita attraverso serramenti prospettanti su spazi liberi, ad eccezione di quanto previsto nel successivo articolo 59.8.d., comprese corti, cortili e patii con le caratteristiche definite al successivo articolo 59.8.c..

5. Le parti apribili dei serramenti occorrenti per l'aerazione naturale degli ambienti mediante aria esterna, misurate convenzionalmente al lordo dei telai, non possono essere inferiori a  $1/8$  della superficie del piano di calpestio degli ambienti medesimi.
6. Sono escluse dal calcolo delle superfici aeranti le porte di accesso alle unità immobiliari, se non a diretto contatto con l'esterno, nel qual caso possono essere incluse solo se dotate di opportune parti apribili e unicamente per le superfici di queste. Sono invece incluse le porte di accesso ai negozi e laboratori.
7. Le parti apribili computate nei calcoli per la verifica dei rapporti di aerazione, poste anche in copertura, possono essere inclinate o parallele al piano di calpestio, purché tali da assicurare il rispetto di tutte le normative di sicurezza. Il comando manuale o automatizzato che le attiva deve essere posto in posizione facilmente raggiungibile. I serramenti a ribalta e i lucernari possono essere computati per l'intera luce architettonica se apribili con angolo maggiore o uguale a  $30^\circ$ . I serramenti a ribalta e i lucernari dovranno potere essere apribili anche in condizioni di intemperie.

## **59.7 REQUISITI ILLUMINOTECNICI**

### ***a. Illuminazione***

---

1. L'illuminazione diurna dei locali con permanenza continua di persone deve essere naturale e diretta. I serramenti computabili al fine della verifica della superficie illuminante, ad eccezione di quanto previsto nel successivo articolo 59.8.d, devono prospettare su spazi liberi, compresi corti, cortili e patii con le caratteristiche definite dall'articolo 59.8.c.
2. Possono usufruire della sola illuminazione artificiale ed, eventualmente, di dispositivi di convogliamento della luce naturale, tali da garantire condizioni di comfort adeguate, come definite al comma b. del presente articolo – Requisiti di illuminazione naturale diretta, i seguenti ambienti:
  - a) pubblici esercizi, locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
  - b) locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacolo (cinema, teatri e simili);
  - c) locali non destinati alla permanenza di persone;
  - d) spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari, fisicamente e funzionalmente definiti;
  - e) servizi igienici con aerazione attivata;
  - f) parti comuni delle attività ricettive e delle strutture sanitarie, ove non venga svolta un'attività lavorativa continuativa del singolo addetto e ove l'illuminazione naturale non sia possibile.
3. Per tutte le attività lavorative l'illuminazione naturale indiretta è consentita.

### ***b. Requisiti di illuminazione naturale diretta***

---

1. L'illuminazione naturale diretta può essere di tipo perimetrale, zenitale o mista.
2. L'illuminazione naturale diretta deve essere garantita attraverso la creazione di superfici finestate pari ad almeno  $1/8$  della superficie del piano di calpestio del locale di riferimento. La superficie finestrata si misura convenzionalmente alla luce architettonica, detratta l'eventuale porzione ad altezza inferiore a cm. 60 dal pavimento.
3. Per gli ambienti a destinazione residenziale, nel caso di luce proveniente dalle pareti perimetrali, la profondità frontale del locale rispetto alla fonte illuminante non deve essere superiore a 2,5 volte l'altezza da terra del punto più elevato della superficie finestrata. Per profondità maggiori che comunque non devono essere superiori a 3,5 volte tale altezza,

l'area complessiva delle parti trasparenti misurate come sopra non deve essere inferiore a 1/8 dell'area del pavimento.

4. Nel caso in cui l'apertura finestrata sia superiormente coperta da qualsiasi sporgenza esterna (aggetti, velette, balconi, coperture, tettoie o porticati) superiore a cm. 150, la superficie della porzione del serramento compresa nella figura della sporgenza ribaltata sullo stesso fronte del serramento, si quantifica al 75%.
5. Laddove non sia possibile modificare le pareti perimetrali esterne, la conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti per gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza demolizione, è consentita a condizione che non vengano peggiorati i rapporti di illuminazione preesistenti.
6. Nel caso di luce zenitale, l'area complessiva delle parti trasparenti, misurate come sopra, non deve essere inferiore a 1/12 dell'area del pavimento.

#### **59.8 AERAZIONE ATTIVATA, VENTILAZIONE E REQUISITI IGROMETRICI**

##### *a. Aerazione dei servizi igienici*

---

1. Tutte le unità immobiliari attrezzate con ventilazione meccanica controllata possono essere dotate di servizio igienico cieco con aerazione attivata.
2. Per alloggi fino a mq. 70 di superficie utile, in assenza di ventilazione meccanica controllata, è ammissibile la dotazione dei locali bagni ciechi con aerazione attivata con un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, o in alternativa di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico, in tal caso esso deve essere adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.
3. In tutti i restanti casi le unità immobiliari devono essere dotate di un bagno con aerazione naturale garantita da una finestra di misura non inferiore a mq. 0,50, per il ricambio dell'aria e comunque pari ad almeno 1/10 della superficie del locale nel caso in cui lo stesso sia superiore a mq. 5, apribile all'esterno su spazi liberi, corti, cortili, patii e cavedi.
4. Nei bagni ciechi l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico; in tal caso deve essere adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.
5. Nel caso di stabili dotati di ventilazione meccanica controllata i requisiti di cui sopra dovranno essere dimensionati in relazione alle caratteristiche funzionali dell'impianto generale di ventilazione.
6. In entrambi i casi devono essere previsti accorgimenti atti a prevenire reimmissioni in altri locali.

##### *b. Dotazione minima di canne*

---

1. Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione deve essere dotata almeno di una canna di esalazione dei vapori di cottura dei cibi di uso esclusivo realizzata a norma di legge e sfociante in copertura, salvo quanto previsto all'Articolo 59.5, comma 1, punto c). Nel caso di stabili dotati di ventilazione meccanica controllata i requisiti di cui sopra dovranno essere dimensionati in relazione alle caratteristiche funzionali dell'impianto generale di ventilazione.
2. Le cucine per la ristorazione o similari devono essere dotate di canne di esalazione d'uso esclusivo, di dimensioni adeguate, sfocianti in copertura e realizzate a norma di legge. Per i soli apparecchi di cottura elettrici in alternativa possono essere adottati altri accorgimenti

tecnici per l'allontanamento di tali prodotti purché le esalazioni non arrechino molestia al vicinato; di tali accorgimenti tecnici dovrà essere dimostrata la periodica manutenzione.

3. Nel caso d'impianti di riscaldamento e/o di produzione di acqua calda alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso a servizio di singole unità immobiliari, gli apparecchi di produzione del calore saranno dotati di canne fumarie ovvero di scarico diretto all'esterno a norma di legge.
4. Le canne di esalazione e le canne fumarie devono sfociare oltre la copertura nel rispetto della norma di distanza e di quelle volte ad assicurare un'adeguata evacuazione.

#### *c. Aerazione tramite corti, cortili e patii*

---

1. L'aerazione naturale e il riscontro d'aria possono essere conseguiti mediante l'apertura di finestre su spazi liberi o su corti, cortili e patii aventi le caratteristiche specificate dal seguente comma 2. Per i soli bagni e locali di servizio l'aerazione naturale è ammessa attraverso l'apertura di finestre su cavedi, con le caratteristiche di cui al successivo comma d.
2. Ai fini dell'esclusiva applicazione delle norme del presente Regolamento si definiscono corti, cortili o patii gli spazi scoperti interni al corpo di fabbrica, delimitati per più di tre quarti del loro perimetro da fabbricati di altezza superiore a m. 3,00, con una superficie netta pari ad almeno un quinto della sommatoria delle superfici delle pareti che li delimitano e con i lati non inferiori a m. 4,00.
3. In tutte le corti e i cortili interni ai fabbricati, anche se di uso comune a più edifici, è permesso l'inserimento di ascensori, al fine di garantire l'accessibilità verticale agli edifici esistenti, anche in deroga alle prescrizioni di cui al comma precedente, nonché ai sensi delle deroghe vigenti in materia di distanze nei limiti previsti.
4. Nei cortili esistenti è favorito l'inserimento del verde anche tramite l'abbattimento di muri di confine di cortili adiacenti. La progettazione e la realizzazione di tutti gli spazi, anche attrezzati, deve essere unitaria.

#### *d. Cavedi di aeroilluminazione*

---

1. I cavedi sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti bagno, scale, corridoi, ripostigli e cantine fino a un massimo di 8 piani.
2. Essi collegano direttamente i piani dell'edificio col colmo del tetto in forma aperta e comunicano in basso con l'esterno a mezzo di passaggio a livello del pavimento.
3. In rapporto alla loro altezza, i cavedi devono essere così dimensionati:
  - a) altezza fino a m. 8: lato minimo m. 2,50, superficie minima 6 mq;
  - b) altezza fino a m. 12: lato minimo m. 3,00, superficie minima 9 mq;
  - c) altezza fino a m. 18: lato minimo m. 3,50, superficie minima 12 mq;
  - d) altezza oltre m. 18: lato minimo m. 4,00, superficie minima 16 mq.
4. Per superficie minima si intende quella libera da proiezioni in pianta di parti aggettanti.
5. L'altezza dei cavedi si computa a partire dal piano del pavimento del vano più basso illuminato dal cavedio.
6. Il cavedio deve essere aperto alla base onde consentire il tiraggio naturale.
7. Negli interventi edilizi, ad eccezione di quelli compresi nella "Città storica antica e moderna – "Ai" e "As", secondo la classificazione del vigente PGT, corrispondenti alla zona omogenea A del Decreto interministeriale del 2 aprile 1968, n. 1444, non è ammessa la creazione di nuovi cavedi. Negli interventi di recupero fino alla ristrutturazione edilizia, è consentito il

mantenimento dei cavedi esistenti senza peggioramenti della situazione preesistente, ed è ammesso l'adeguamento dei cavedi alle dimensioni definite dal precedente comma 3.

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

#### **59.9 LOCALI NEI PIANI SEMINTERRATI E SOTTERRANEI**

1. I locali seminterrati costituiscono spazi agibili e possono essere destinati agli usi di seguito specificati, quando possiedono tutti i seguenti requisiti:
  - a) altezza media ponderata dei locali principali non inferiore a m. 2,70 e altezza utile minima non inferiore a m. 2,10, con un'altezza media ponderata di m. 2,40; altezza media ponderata dei locali accessori (corridoi, disimpegni in genere, ripostigli) non inferiore a m. 2,40 e altezza utile minima non inferiore a m. 2,10; altezza utile minima dei locali di servizio non inferiore a m. 2,10.
  - b) vespaio aerato di altezza minima cm. 30, intercapedine perimetrale, pavimento unito e impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno, resistenza termica e rispetto degli indici di isolamento acustico conformi alle disposizioni di legge;
  - c) aerazione e illuminazione come da disposizioni degli articoli 59.6, 59.7 e 59.8 del presente Capo;
  - d) scarico regolamentare delle acque mediante valvole anti rigurgito, pompe di sollevamento o mezzi analoghi e idonea ventilazione sfociante oltre il tetto.
2. Fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni, i locali seminterrati se agibili, possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone quali: magazzini di vendita, uffici, mense, cucine per attività ricettive, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, servizi igienici.
3. La destinazione dei locali seminterrati ad attività lavorative è subordinata a specifico atto autorizzativo dell'autorità sanitaria competente.
4. Ad esclusione di eventuali limitazioni poste dal PGT, i locali seminterrati che abbiano il pavimento ad una quota non inferiore a un metro sotto il piano di spiccato, che garantiscono tutti gli altri requisiti igienico-sanitari, nel solo caso in cui non affaccino direttamente e unicamente sulla pubblica via, possono essere adibiti anche a residenza.
5. I locali interrati, che non possono in ogni caso essere adibiti ad abitazione o a destinazioni a questa assimilabili, costituiscono spazi agibili quando possiedono tutti i requisiti del precedente comma 1.
6. In caso di agibilità i locali interrati possono essere destinati, ad esclusione degli usi residenziali e assimilabili, alle medesime funzioni dei locali seminterrati. La destinazione dei locali sotterranei ad attività lavorative è subordinata a specifico atto autorizzativo dell'autorità sanitaria competente.
7. I locali seminterrati o sotterranei privi dei requisiti di agibilità possono essere adibiti a locali senza permanenza di persone e, se dotati dei requisiti di altezza definiti dal precedente comma 1.a e d'idonea aerazione naturale o ventilazione meccanica, a lavanderie, spogliatoi, nonché servizi igienici. Al di sotto dovrà essere previsto idoneo vespaio aerato o, in caso di impossibilità tecnica, mezzi alternativi atti a conseguire i medesimi risultati circa la protezione dall'umidità e dalle infiltrazioni di acqua.

8. Se condominiali, i locali seminterrati e sotterranei devono essere accessibili da spazi comuni, se privati possono essere accessibili anche da scala interna all'unità di pertinenza. Possono essere dotati di impianto elettrico e impianto di riscaldamento. Se direttamente collegati a spazi di abitazione deve essere garantita la continuità microclimatica.
9. I locali seminterrati e sotterranei di edifici residenziali se destinati a cantina, ripostiglio e depositi non possono essere dotati di climatizzazione estiva e invernale e devono essere adeguatamente separati dai locali climatizzati. Tale divieto vale per tutti i box e garage qualunque sia la destinazione principale dell'edificio.

#### **59.10 LOCALI NEL SOTTOTETTO ED APERTURE RELATIVE**

1. I locali sottotetto privi dei requisiti di agibilità, possono essere dotati dell'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento e adibiti ad usi quali stenditoi, guardaroba, archivi. Se direttamente collegati a spazi di abitazione deve essere garantita la continuità microclimatica.
2. Nei nuovi progetti l'altezza media ponderale dei locali sottotetto non agibili, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m. 1,50 per la superficie relativa, dovrà risultare inferiore a m. 2,35. Nel caso gli intradossi dei solai di copertura dei locali sottotetto siano caratterizzati dalla presenza di travi e travetti, le altezze potranno essere calcolate dall'intradosso dei travetti unicamente se l'interasse tra questi è inferiore a cm. 50. Ai fini del calcolo delle altezze non vengono considerate controsoffittature e isolamenti posti sotto l'intradosso della soletta. Le superfici di ventilazione e aerazione dovranno essere inferiori a 1/15 della superficie del locale.
3. I locali sottotetto degli edifici residenziali se destinati a ripostiglio e depositi non possono essere dotati di climatizzazione estiva e invernale e devono essere adeguatamente separati dai locali climatizzati.

#### **59.11 SCALE**

1. Le scale di uso comune sono disciplinate, quanto a larghezza, dimensioni e chiusure, dalla normativa in materia di barriere architettoniche e di prevenzione incendi. Deve in ogni caso essere garantita la corretta fruibilità e la possibilità del trasporto di soccorso delle persone. Le rampe delle scale negli interventi di nuova costruzione possono avere massimo 12 alzate consecutive e 14 alzate consecutive negli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
2. All'interno delle singole unità immobiliari è consentita la realizzazione di scale a chiocciola o di altra tipologia che garantiscano comunque idonee caratteristiche di sicurezza e fruibilità. Quando tali scale sono l'unico accesso agli altri piani dell'unità immobiliare con presenza di locali agibili dovranno avere una larghezza della rampa di minimo cm. 80.
3. Le scale che collegano più di due piani, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno mediante finestre di superficie non inferiore a mq. 0,80, presenti in ogni piano servito o per mezzo di lucernario con apertura pari almeno a mq. 0,30 per ogni piano servito. Gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili.
4. Nei vani scala è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui.
5. Sono escluse dalla regolamentazione del presente paragrafo le scale di sicurezza, per le quali si applicano norme specifiche.
6. Nel caso d'installazione di ascensori nei vani scala comuni degli edifici esistenti privi di impianti di sollevamento, è consentita la riduzione della larghezza della rampa a un minimo di cm. 85.

#### **59.12 SOPPALCHI**

1. L'altezza minima degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di m. 2,10; la medesima altezza minima deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali. Con tali caratteristiche la superficie dei soppalchi, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.
2. Qualora l'altezza come sopra definita, sia per la parte sottostante sia per la parte soprastante, sia compresa tra m. 2,30 e m. 2,70, la superficie del soppalco può raggiungere 1/2 della superficie del locale soppalcato.
3. Qualora l'altezza come sopra definita, sia per la parte sottostante sia per la parte soprastante, sia pari o superiore a m. 2,70, la superficie del soppalco può raggiungere 3/4 della superficie del locale a condizione che sia la parte sottostante che la parte soprastante, fruiscono di autonoma e idonea aeroilluminazione.
4. Ove sia consentito realizzare soppalchi, le parti soprastanti devono avere il lato maggiore completamente aperto sugli spazi sottostanti e dotato di parapetto di altezza non inferiore a m. 1,10, in modo da garantire la continuità degli spazi sottostanti e sovrastanti.
5. Salvo il caso previsto al precedente comma 3, l'aeroilluminazione deve essere verificata per la somma delle superfici del locale soppalcato e del soppalco. Nelle strutture non destinate alla residenza nel caso in cui la regolarità dell'aerazione non fosse verificata è ammessa, salvo specifiche regolamentazioni, l'integrazione con impianto di trattamento dell'aria.
6. Le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.

#### **Articolo 60 DISPOSITIVI DI AGGANCIO ORIZZONTALE FLESSIBILI SUI TETTI (C.D. "LINEE VITA")**

1. Le disposizioni del presente articolo, coerenti alle prescrizioni del Decreto Regionale Lombardo, n. 119 del 14.01.2009, "*Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto*" per il contenimento degli eventi infortunistici nel comparto edile, si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi destinazione d'uso e agli edifici esistenti interessati da interventi di rifacimento della copertura.
2. L'intera opera deve essere progettata ed eseguita nel rispetto delle disposizioni dei seguenti commi, in modo che le successive azioni di verifica e manutenzione possano avvenire in condizioni di sicurezza.
3. L'accesso alla copertura deve essere garantito da una o più aperture aventi le seguenti dimensioni minime:
  - a) aperture verticali: larghezza  $\geq$  m. 0,70; altezza  $\geq$  m. 1,20; in presenza di vincoli costruttivi non eliminabili, saranno prese in considerazione dimensioni diverse, ma che devono garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali;
  - b) aperture orizzontali o inclinate: superficie  $\geq$  mq. 0,50 e lato minimo  $\geq$  m. 0,70; se a sezione circolare il diametro deve essere  $\geq$  m. 0,80;
  - c) le aperture orizzontali di accesso al sottotetto devono avere una superficie  $\geq$  mq. 0,50.
4. L'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta e il sistema di connessione dell'anta deve essere tale da impedirne il distacco accidentale; l'anta dovrà essere provvista di un meccanismo tale da evitare l'investimento del soggetto che la apre.
5. L'accesso ai luoghi elevati deve poter avvenire in condizioni di sicurezza. Gli edifici devono essere muniti d'idonei manufatti (es.: scale, passerelle, parapetti, dispositivi di ancoraggio, ecc.), tali da consentire l'accesso sulla copertura e permettere gli interventi di manutenzione e riparazione, in sicurezza.

6. La presente disposizione non elimina l'obbligo di allestire idonee opere provvisorie (es. ponteggi o simili), laddove si configurino lavori importanti sulle facciate e sui tetti, nel rispetto della normativa vigente.
7. Laddove, nel caso di edifici esistenti, non esista la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura dall'interno dell'edificio e non siano previsti manufatti fissi esterni (scale), dovrà essere almeno prevista:
  - a) l'attrezzatura più idonea da utilizzare per accedere alla copertura (es. ponteggio, trabattello, scale aeree, piattaforme elevabili, ecc.);
  - b) il punto esterno all'edificio dove operare l'accesso in relazione alla posizione sulla copertura di idonei sistemi di ancoraggio.
8. L'ottemperanza del progetto alle prescrizioni dei commi precedenti dovrà risultare da apposita dichiarazione in sede di presentazione del titolo edilizio abilitativo.
9. Nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente deve informare l'appaltatore circa i dispositivi di sicurezza indicati ai commi precedenti esistenti nel fabbricato. Tali notizie devono essere fornite a maggior ragione laddove non esista la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura all'interno dell'edificio e non esistano manufatti fissi per accedervi.

**Articolo 61 PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO L'INSTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D'AZZARDO LECITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA**

1. Le prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta delle scommesse sono contenute nell'articolo 5, comma 1, della legge regionale n. 8 del 21 ottobre 2013, *Norme per la prevenzione e il gioco d'azzardo patologico* e nella Deliberazione della giunta regionale n. X/1274 del 24 gennaio 2014, *"Determinazione della distanza dai luoghi sensibili per la nuova collocazione di apparecchi per il gioco di azzardo lecito"*.
2. I locali destinati alle sale giochi devono avere accesso al piano terreno, direttamente prospicienti la strada, ad eccezione di quelli all'interno di centri commerciali di grandi e medie strutture di vendita, con connaturata attività di concorsi pronostici, lotterie e giochi: per queste ultime attività dovrà essere predisposto e reso evidente apposito Regolamento a tutela dei minori e a prevenzione di situazioni patologiche; non è ammessa la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito in edifici che ospitano funzioni residenziali e socio-assistenziali e in edifici, o parti di essi, notificati o vincolati ai sensi della parte seconda del D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i.
3. In nessun caso è consentita l'installazione degli apparecchi da gioco all'esterno dei locali o fuori dalle aree destinate all'attività di sala giochi.
4. E' fatto divieto di utilizzo, per quanto riguarda l'insegna o comunque per l'identificazione della sala giochi, del termine di "Casinò" o di altre definizioni che possano richiamare il gioco d'azzardo o costituiscano incitamento al gioco, ovvero esaltazione della sua pratica.
5. L'apertura delle sale scommesse di cui all'Articolo 88 del T.U.L.P.S. è parimenti soggetta alle disposizioni e modalità previste dal presente articolo per le sale da gioco.

---

**CAPO III DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO**

---

**Articolo 62 STRADE**

1. Le strade esistenti, quelle di progetto e gli allargamenti stradali, sono determinati in base alle previsioni contenute nella cartografia del P.G.T. In assenza di chiare e precise indicazioni relative al calibro della strada, si dovrà procedere alla determinazione dell'asse stradale esistente o di progetto e da esso, mediante idoneo arretramento, ricavare il ciglio della strada. Eventuali arretramenti dal ciglio stradale dovranno essere conformi a quanto stabilito nelle N.T.A. del Piano delle Regole.
2. Nel caso di strada esistenti con calibri superiori a quelli previsti nella cartografia del P.G.T., dovrà essere mantenuto tale calibro stradale.
3. I medesimi arretramenti si applicano anche alle strade site in zona agricola.
4. Le recinzioni che dovranno essere realizzate lungo le strade dovranno essere arretrate dal ciglio stradale secondo le indicazioni rappresentate nelle tavole di P.G.T.
5. Indipendentemente dalla procedura edilizia utilizzata, per ottenere l'abilitazione alla realizzazione delle stesse, prima di dar corso all'inizio dei lavori, dovrà essere effettuata l'apposizione dei punti fissi alla presenza dell'Ufficio Tecnico Comunale, tranne le casistiche in cui le stesse sono indicate nel progetto edilizio.
6. Le strade pubbliche o assoggettate all'uso pubblico devono essere trattate 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 sotto-servizi impiantistici.
7. Le superfici di calpestio delle strade devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
8. In occasione di rifacimenti integrali dei manti superficiali delle strade è buona norma procedere alla revisione dei sotto-servizi impiantistici.

**Articolo 63 PORTICI**

1. La realizzazione di spazi porticati o gallerie ad uso pubblico sarà disciplinato da apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale, connessi a piani attuativi o titoli abilitativi.
2. 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. Le pavimentazioni devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiabile, riconosciuto idoneo. Nel caso di proprietà privata, la manutenzione deve essere effettuata a cura e spese dei proprietari.
3. I portici, i loggiati al piano terreno ed i percorsi coperti, destinati al pubblico passaggio devono avere dimensioni non inferiori a m. 2,50 di larghezza utile e un'altezza non inferiore a m. 3,00, misurata all'intradosso del solaio di copertura; in caso di coperture a volta, il Comune si riserva di fissare misure diverse e in caso di integrazioni di porticati esistenti, dimensioni, tipologie e caratteri, sia della fronte esterna che del percorso interno, sono determinati in funzione della preminente esigenza di adeguata integrazione al sito.
4. Nel caso in cui le aree porticate non siano soggette a servitù di uso pubblico, ne è ammessa la delimitazione con cancellate, grigliati od altri tamponamenti semiaperti.
5. Per le aree porticate e per i percorsi coperti aperti al pubblico passaggio, l'Autorità comunale, sentiti gli uffici competenti e la Commissione Locale per il Paesaggio, in sede di

rilascio degli atti di assenso edilizio può prescrivere l'impiego di specifici materiali e coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature. I lavori di manutenzione di portici e percorsi coperti aperti al pubblico passaggio per quanto attiene pavimentazioni, pareti, pilastri, volte sono a carico del proprietario dell'immobile.

#### **Articolo 64 PISTE CICLABILI**

1. Il Comune favorisce la realizzazione di itinerari ciclabili nella cui progettazione e realizzazione si attiene alla normativa nazionale, regionale e provinciale in vigore, nonché alla normativa tecnica in vigore .
2. Ove indicato dalle norme e tavole del PGT e/o ove il Comune richieda o preveda nel quadro della propria programmazione nuove piste ciclabili, esse saranno realizzate nel rispetto delle norme regolamentari di riferimento.

#### **Articolo 65 AREE PER PARCHEGGIO**

##### **65.1 PARCHEGGI PUBBLICI E DI INTERESSE GENERALE**

1. La realizzazione di parcheggi pubblici e di aree di sosta per i veicoli deve ispirarsi alla necessità di attenuazione dell'inquinamento visivo e aereo che tali aree, soprattutto se estese, comportano nonché contenere l'impermeabilizzazione dell'area.

##### **65.2 PARCHEGGI PRIVATI E A SERVIZIO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI**

1. I parcheggi privati sono quelli realizzati o realizzabili in autonomia, conformemente alle disposizioni del P.G.T., o a servizio delle unità immobiliari.
2. La dotazione minima di parcheggi privati da corrispondere a servizio degli insediamenti è definita dal P.G.T.
3. I parcheggi privati a servizio delle unità immobiliari si distinguono in:
  - a) parcheggi privati non gravati da vincolo pertinenziale;
  - b) parcheggi privati gravati da vincolo pertinenziale.
4. I parcheggi privati a servizio delle unità immobiliari non sono gravati da vincolo pertinenziale nei seguenti casi:
  - a) se realizzati antecedentemente al 1° settembre 1967;
  - b) per le quantità realizzate in forza dell'Articolo 41 sexies della Legge n° 1150/1942 nell'ambito della costruzione, successivamente al 16 dicembre 2005;
  - c) per le quantità realizzate in forza delle disposizioni del P.G.T.;
5. I parcheggi privati a servizio delle unità immobiliari sono gravati da vincolo pertinenziale nei seguenti casi:
  - a) per le quantità realizzate in forza dell'Articolo 41 sexies della Legge n° 1150/1942 nell'ambito della costruzione, anteriormente al 16 dicembre 2005;
  - b) per le quantità realizzate in forza dell'Articolo 41 sexies della Legge n° 1150/1942 nell'ambito della costruzione, su aree comunali o nel sottosuolo, successivamente al 16 dicembre 2005.
  - c) per le quote realizzate in eccedenza alle quantità minime di legge o previste dal P.G.T.
6. Per le nuove costruzioni e per ogni intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione o di sostituzione, che determini incremento dei carichi urbanistici devono essere corrisposti appositi spazi per parcheggi privati a servizio delle unità immobiliari nella misura prevista dal PGT e comunque per quantità non inferiori a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di nuova costruzione. I parcheggi privati a servizio delle unità immobiliari, per le quote relative alle quantità minime previste, costituiscono opere di urbanizzazione.

7. I parcheggi privati non gravati da vincolo pertinenziale sono sempre trasferibili autonomamente dalle unità immobiliari la cui costruzione o ampliamento ne ha generato il fabbisogno.
8. I parcheggi privati gravati da vincolo pertinenziale:
  - a) realizzati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse, attraverso la costituzione di un diritto di superficie subordinato alla stipula di un'apposita convenzione con il Comune, non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale e i relativi atti di cessione sono nulli, ad eccezione di espressa previsione contenuta nella convenzione stipulata con il Comune, ovvero quando quest'ultimo abbia autorizzato l'atto di cessione.
  - b) realizzati in eccedenza rispetto alle quantità minime previste, non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale, neanche se realizzati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse e i relativi atti di cessione sono nulli.
9. I parcheggi privati, che siano gravati o meno da vincolo pertinenziale, realizzati in strutture fuori terra, sono esclusi dal computo della S.L. ma sono soggetti a tutti i parametri e le prescrizioni del P.G.T. e del presente Regolamento.
10. Per la realizzazione degli spazi a parcheggio si applicano le disposizioni di cui alla Legge 24 marzo 1989, n° 122 e alla L.R. n° 12/2005 e s.m.i.
11. I parcheggi privati sono realizzati mediante apposita richiesta di titolo abilitativo, fatta eccezione per i parcheggi realizzabili in autonomia e pertanto non al servizio di specifiche unità immobiliari.
12. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, ai sensi dell'articolo 17-quinquies, comma 1, Legge n° 134/2012, è obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione a uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 250 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.
13. L'Amministrazione Comunale può promuovere, ai sensi delle norme vigenti, la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo di aree pubbliche. In tal caso le superfici sovrastanti, devono essere convenientemente attrezzate a cura e spese dell'operatore e destinate in perpetuo all'uso pubblico. Sono in ogni caso consentite le opere accessorie esterne, quali rampe, aerazioni, collegamenti verticali e simili, nei limiti strettamente necessari per lo scopo specifico.
14. Le superfici a parcheggio realizzate fuori terra e destinate ad ospitare più di otto autoveicoli, devono essere convenientemente piantumate con alberi e arbusti, a delimitazione dei viali di smistamento o di gruppi di spazi di sosta, nella misura non inferiore al 20% della superficie totale di ogni area.
15. Per posto auto deve intendersi lo stallo destinato al parcheggio di un singolo autoveicolo. I posti auto per autovetture devono avere una dimensioni minima di m. 5,00 x 2,50, per una corrispondente superficie di mq. 12,50.
16. Il posto auto per disabili deve avere le dimensioni del posto auto per autovettura, incrementato da uno spazio laterale zebrato di dimensione di m 5.00x1.50.
17. Per gli edifici di nuova costruzione eventuali autorimesse o box devono essere ricavati all'interno della sagoma della costruzione o, comunque, costituire con essa un organismo edilizio ed architettonico unitario.

18. Per gli interventi di ristrutturazione o ampliamento di edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, è ammessa l'edificazione di box ed autorimesse esterne e indipendenti dalla sagoma dell'edificio, qualora non sia possibile ricavarli entro tale sagoma o in organica continuità con essa.
19. I box e le autorimesse non possono essere edificati in fregio a spazi pubblici o di uso pubblico. Possono invece essere edificati al confine con altre proprietà private, purché l'altezza massima del manufatto, misurata all'estradosso del manto della copertura, non superi i m. 3,00. Tale altezza deve essere verificata rispetto alla quota media del piano di campagna rilevata sui quattro lati del manufatto.
20. I box, realizzabili nel limite massimo necessario a corrispondere la quota di parcheggi pertinenziali prevista dal PGT, possono avere una superficie utile massima pari alla superficie a parcheggio o a quella dei corrispondenti posti auto che devono garantire, maggiorata del 40%. A tal fine si specifica che per la determinazione dei posti auto e/o della superficie a parcheggio si assume come riferimento il valore di mq. 32,00 per posto auto, comprensivo della relativa area di manovra.
21. Le autorimesse o box interrati o seminterrati, esterni al perimetro degli edifici a cui sono asserviti, devono avere la copertura sistemata a verde o, comunque, realizzata con materiali e finiture concorrenti a mantenere l'assetto ambientale dell'area in cui vengono costruiti. La copertura non deve, in ogni caso essere costituita da asfalto naturale o cemento. Tale disposizione, non si applica alle parti di copertura a loro volta adibite a parcheggio.

### **65.3 ACCESSI AI PARCHEGGI**

1. Nella realizzazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico con parcheggio a rotazione, ivi compresi i parcheggi da realizzare in regime di concessione amministrativa, e di parcheggi privati con più di trenta autovetture, quando l'accesso agli spazi destinati al ricovero dei veicoli è assicurato tramite rampe, i manufatti devono avere le seguenti caratteristiche:
  - a) rampe di accesso antisdrucchiolevoli di pendenza non superiore al 20%, con dimensioni minime della carreggiata pari a:
    - m. 5,50 nei tratti rettilinei a doppio senso di marcia;
    - m. 6,00 in curva e nei raccordi fra tratti rettilinei a doppio senso di marcia, comunque inseriti nella corona circolare compresa tra il raggio interno minimo di m. 3,50 e il raggio esterno minimo di 9,50 m;
  - b) percorsi pedonali larghi almeno m. 0,60 adiacenti alle rampe, scalinati o dentati per il transito dei pedoni; è possibile non assicurare tale requisito:
    - quando esista un percorso di scale o di ascensori alternativi posti nelle adiacenze;
    - in caso di comprovata impossibilità nel recupero di organismi edilizi esistenti;
  - c) tratti in piano lunghi almeno m. 4,50 per il collegamento con lo spazio pubblico aperto o con altro spazio riservato ai pedoni;
  - d) rampe e percorsi destinati ai pedoni nonché tratti piani di collegamento protetti da opportuni ripari verticali;
  - e) dimensione minima dei corselli di distribuzione interna pari a:
    - m. 6,00 per l'accesso ai boxes;
    - m. 5,50 per l'accesso ai posti macchina tracciati a vernice;
  - f) per quanto non previsto ai punti precedenti si applica la vigente normativa in materia di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili.
2. Nella costruzione di parcheggi privati con meno di 30 autovetture, di luoghi destinati alla sosta, al ricovero, all'esposizione e alla riparazione di autoveicoli, si applicano le disposizioni previste dalla vigente normativa in materia di sicurezza per la costruzione e l'esercizio delle autorimesse e simili.

3. Nei parcheggi a rotazione con accesso dalle strade di rilevante importanza viabilistica, devono essere approntati spazi di attesa, siti tra l'accesso dalla pubblica via e la sbarra d'ingresso al parcheggio ovvero alla zona di prelevamento automatizzato nel caso di parcheggi meccanizzati, di ampiezza tale da evitare ripercussioni sulla rete viaria.
4. Per i parcheggi privati non sono ammessi accessi multipli dalla sede stradale o dallo spazio pubblico, o di uso pubblico, prospettante il lotto oggetto dell'intervento, se non giustificati da particolari esigenze di viabilità interna e esterna al lotto.
5. Eventuali rampe di accesso ai parcheggi privati che terminassero in corrispondenza di uno spazio pubblico o di uso pubblico, dovranno avere uno spazio di sosta fra questo e l'inizio della rampa di almeno ml. 4,50, interamente contenuto nell'ambito privato.
6. Nella realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico, è ammesso l'accesso tramite sistemi di movimentazione meccanizzata e automatizzata, quando la conformazione morfologica degli elementi strutturali di un organismo edilizio o le dimensioni dell'area fondiaria non consentano la formazione di spazi di manovra sufficienti affinché il movimento veicolare avvenga in condizioni di sicurezza.
7. Nei parcheggi privati l'uso di sistemi di movimentazione meccanizzata e automatizzata è sempre consentito.
8. Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione di edifici pubblici o di uso pubblico, il collegamento pedonale tra i piani destinati al ricovero dei veicoli e quello degli ingressi deve essere assicurato tramite ascensori accessibili ai disabili.

#### **Articolo 66 PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE**

1. Le piazze e le altre aree pubbliche o assoggettate all'uso pubblico devono essere trattate in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità.
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. Il Comune nell'ambito della propria autonomia organizzativa favorisce e promuove l'organizzazione di piazze, aree pedonalizzate e/o spazi aperti con attraversamento veicolare precluso o regolato, appositamente regolamentate dall'Ente all'atto della loro formazione.

#### **Articolo 67 PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI**

1. Nel centro abitato, tutte le vie di nuova formazione e, per quanto possibile, quelle esistenti devono essere munite, almeno su un lato, di marciapiede e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. La pavimentazione dei marciapiedi e/o passaggi pedonali deve essere realizzata con l'impiego di materiali antisdrucchiolevoli, compatti ed omogenei.
3. La larghezza minima di tali passaggi è definita sia in sede di formulazione dello strumento urbanistico generale sia in sede di piano esecutivo che in sede di progettazione esecutiva dell'infrastruttura. In ogni caso essa non può essere inferiore a m. 1,50.
4. La pendenza massima e la configurazione dei raccordi fra i passaggi e il piano carrabile deve rispettare le prescrizioni per la eliminazione delle barriere architettoniche.
5. L'Amministrazione Comunale provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali con particolare attenzione alla fruibilità da parte di tutti i cittadini. Tuttavia, in occasione di lavori per l'apertura di passi carrabili, l'Amministrazione

Comunale potrà chiedere ai privati la realizzazione degli stessi secondo le indicazioni che, di volta in volta, verranno impartite dai competenti Uffici comunali e previa costituzione di apposita polizza fideiussoria a garanzia del suolo pubblico, che sarà svincolata dalla stessa Amministrazione a collaudo positivo trascorsi 12 mesi dall'ultimazione dei lavori. La constatazione sarà eseguita entro 30 giorni dalla richiesta.

6. L'esecuzione dei marciapiedi, sia a raso che rialzati, se effettuata dai proprietari delle unità immobiliari che li fronteggiano, deve essere realizzata con modalità, materiali, livellette ed allineamenti indicati di volta in volta dal Comune, nel rispetto delle normative settoriali in materia di viabilità e superamento delle barriere architettoniche.
7. Qualora, per situazioni ambientali o dipendenti dal traffico veicolare, possano risultare situazioni di pericolo, l'Amministrazione Comunale dispone che i marciapiedi ed i passaggi pedonali siano protetti con barriere metalliche idonee allo scopo.
8. I proprietari devono sostenere le spese di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà nel caso di manomissione degli stessi per lavori edilizi eseguiti all'interno delle singole proprietà.
9. A cura e spese dei proprietari possono essere predisposti e realizzati progetti che, in armonia con il contesto urbano circostante, siano finalizzati alla valorizzazione dei marciapiedi e degli spazi pubblici antistanti gli edifici, favorendo l'uso pubblico dei marciapiedi da parte dei pedoni, eventualmente mediante la posa di dissuasori della sosta o altri accorgimenti simili. Tali progetti dovranno essere preventivamente approvati dall'Amministrazione Comunale.
10. I proprietari devono garantire continuativamente l'igiene, il decoro e la pulizia dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà, nonché l'eventuale sgombero neve.
11. Nel sottosuolo pubblico antistante agli edifici, in sede di marciapiede, possono essere realizzate, previa richiesta di autorizzazione/concessione al competente Settore dell'Amministrazione comunale, intercapedini per l'aerazione e illuminazione di locali interrati a servizio del privato e per la contestuale posa di sotto servizi a rete quali linee elettriche e di telecomunicazioni e botole di aerazione delle centrali termiche.
12. L'installazione di pensiline e passaggi coperti tramite occupazione di suolo pubblico, necessita di preventivo assenso dell'Amministrazione Comunale, ed è soggetta al pagamento del canone ove dovuto.
13. È consentita l'apposizione di messaggi pubblicitari sulle transenne parapetonali in conformità alle disposizioni del Codice della strada e del relativo regolamento attuativo. Non è consentita l'installazione di armadi tecnologici, contatori, pali di corpi illuminanti, segnali stradali o pubblicitari o altri elementi ingombranti sulla sede dei marciapiedi.

#### **Articolo 68 PASSI CARRAI E USCITE PER AUTORIMESSE**

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata dall'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. Ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minor traffico. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
3. La richiesta per l'apertura di passi carrabili nella cordatura del marciapiede, da realizzarsi a spese dell'edificante e a cura dell'Amministrazione Comunale, deve essere inoltrata

contestualmente alla presentazione delle richieste, denunce, segnalazioni e comunicazioni per gli interventi edilizi. I passi carrabili possono essere realizzati esclusivamente alle seguenti condizioni:

- a) che la larghezza del passo carrabile non sia inferiore a m. 3,00 e non sia superiore a m. 6,00 (la larghezza può essere maggiore solo per comprovate necessità nel caso di attività produttive);
  - b) che la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non sia inferiore a m. 12,00, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità attestata dal progettista;
  - c) che la distanza da un altro passo carrabile non sia inferiore a m. 2,00 e inoltre la distanza dello stesso e del relativo varco veicolare dal confine di proprietà non sia inferiore a m. 1,00.
  - d) che nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e le livellette inclinate delle rampe di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a m. 4,50.
4. Sono fatte salve le possibilità di deroga di cui al comma 4 dell'articolo 46 del D.P.R. n° 495/1992, così come modificato dall'articolo 36, punto c, del D.P.R. n° 610/1996.
  5. L'uscita dai passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, eventualmente anche con l'ausilio di specchi o telecamere opportunamente disposti a cura dei proprietari delle costruzioni. I passi carrabili verso il suolo pubblico dovranno essere attrezzati in modo da intercettare, raccogliere e convogliare l'acqua piovana sulla proprietà di riferimento, evitando quindi che tale acqua si disperda sul suolo pubblico.
  6. Per la realizzazione di passi carrabili non è possibile modificare il marciapiede se non per la parte relativa alla cordatura. Eventuali richieste di passo carrabile da parte di attività situate direttamente sul fronte strada, qualora necessario, dovranno comportare l'adeguamento delle quote interne dei propri locali, senza interferire con lo spazio del marciapiede neanche con pedane mobili. In caso ciò non risulti tecnicamente possibile, non potrà essere concesso il passo carrabile.

#### **Articolo 69 CHIOSCHI/DEHORS SU SUOLO PUBBLICO**

1. Qualsiasi installazione permanente o temporanea che produca occupazione di suolo pubblico è ammessa a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, ed ha comunque carattere precario. L'installazione di chioschi, di edicole o altri manufatti simili e di strutture per il ristoro annesse ai locali di pubblico esercizio da collocarsi su suolo pubblico per una permanenza a carattere continuativo, è ammissibile, in forma precaria e, analogamente alle occupazioni temporanee, in conformità al Codice della Strada e al suo regolamento di esecuzione e di attuazione, nonché nel rispetto delle specifiche norme e regolamenti vigenti.
2. Per tali manufatti è stato predisposto apposito *"Regolamento comunale per la disciplina dell'occupazione del suolo pubblico con allestimento di dehors"*, a cui si rimanda per le indicazioni relative alle caratteristiche, tipologia, materiali, colori, dei relativi interventi.
3. Il rilascio dei provvedimenti comunali autorizzativi alla installazione di chioschi, strutture fisse annesse ad esercizi pubblici, edicole od altri manufatti simili, è subordinato alla presentazione di una domanda corredata da elaborati grafici sufficienti a fornire all'Amministrazione comunale gli esatti elementi relativi all'ubicazione, al periodo di permanenza, alle dimensioni, alla funzionalità, all'aspetto architettonico del manufatto, agli accorgimenti volti a mitigarne l'impatto sull'ambiente circostante, nonché quelli necessari

per consentire la valutazione delle possibili conseguenze dell'intervento sul traffico e la viabilità.

4. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi, nel caso in cui i manufatti insistano su aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo.
5. I provvedimenti di cui al comma 3 sono temporanei e rinnovabili; possono essere revocati in qualsiasi momento se lo richiedono ragioni di interesse pubblico.
6. La loro installazione è subordinata alla costituzione di un deposito cauzionale, a garanzia della rimozione.
7. La loro installazione è ammessa nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a) devono risultare facilmente amovibili anche se infissi al suolo;
  - b) devono osservare le disposizioni del successivo articolo 70 del presente Regolamento, le disposizioni del Codice della strada e nel caso in cui si configurino come luoghi di lavoro le disposizioni dell'articolo 59, punti 2, 5, 6 e 7 del presente Regolamento;
  - c) non devono risultare lesivi del verde e delle pavimentazioni pubbliche;
  - d) non devono avere interferenze rilevanti con percorsi pedonali e ciclabili.
8. Il soggetto autorizzato a collocare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di dieci giorni dalla data di scadenza del permesso; in caso di mancata rimozione e remissione in pristino, l'Amministrazione provvede direttamente a spese dell'inadempiente, attraverso l'impiego del deposito cauzionale.
9. Le disposizioni del presente articolo non si applicano all'insediamento provvisorio di impianti di breve durata quali quelli destinati al mercato settimanale, a spettacoli itineranti, all'occupazione temporanea di suolo pubblico con stand per iniziative politiche, commerciali, sportive e culturali e alla costruzione dei servizi per i cantieri edili.

**Articolo 70 SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI E PER CHIOSCHI/GAZEBI/DEHORS POSIZIONATI SU SUOLO PUBBLICO E PRIVATO**

1. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee, per eseguire lavori o per depositarvi materiali deve chiedere al Comune la specifica concessione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire ai sensi dei vigenti Regolamenti Comunali. L'occupazione delle sedi stradali è comunque regolata dalle norme vigenti in materia di sicurezza della circolazione.
2. Salve restando le disposizioni di carattere tributario, la concessione per l'occupazione temporanea del suolo pubblico è rilasciata in forma precaria, ed è subordinata alla corresponsione di un canone per l'uso, disciplinato dagli appositi Regolamenti vigenti, ed al versamento di un deposito cauzionale a garanzia della rimessa in pristino del suolo e del mantenimento del decoro originario.
3. La concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione del suolo pubblico e indica il termine finale della medesima. Scaduto tale termine senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni ambientali preesistenti.
4. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dall'Amministrazione Comunale a spese del concessionario; tali spese, detratta l'eventuale cauzione, devono essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono rimosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n° 639.

5. Il Comune ha facoltà di applicare, o fare applicare, e mantenere sui fronti delle costruzioni pubbliche e private, previo avviso alla proprietà, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:
  - a) targhe della toponomastica urbana e numeri civici;
  - b) piastrine e tabelle per indicazioni planimetriche ed altimetriche, di tracciamento, idranti e simili;
  - c) apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;
  - d) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità, ai pubblici servizi;
  - e) sostegni per gli impianti dei pubblici servizi con targhe ed apparecchi relativi;
  - f) orologi ed avvisatori stradali di data, temperatura, condizioni del traffico, ecc.;
  - g) lapidi commemorative;
  - h) ogni altro apparecchio od impianto che si renda necessario a fini di pubblica utilità.
6. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al comma precedente possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a specifici vincoli di tutela storico artistica o ambientale, soltanto se non esistono ragionevoli alternative e, comunque, previo parere dell'organo di tutela.
7. La manutenzione degli oggetti, elencati al comma 5, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o dei privati installatori.
8. L'installazione deve essere effettuata producendo il minor danno e disagio alla proprietà privata, compatibilmente con il soddisfacimento dell'esigenza pubblica per cui è effettuata.
9. I proprietari, i possessori e i detentori degli immobili hanno l'obbligo di non rimuovere gli oggetti di cui al comma 5, di non sottrarli alla pubblica vista, di ripristinarli a loro cura e spese, quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.
10. Gli interventi edilizi sugli edifici ove sono installati gli oggetti di cui al comma 5, devono essere effettuati garantendo le opere necessarie per il mantenimento del servizio pubblico; tali oggetti dovranno essere rimessi debitamente in posizione qualora, per l'esecuzione dei lavori, sia stato indispensabile rimuoverli.

## **Articolo 71 RECINZIONI**

### **71.1 RECINZIONI IN ZONE ANTROPIZZATE**

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, devono presentare un aspetto decoroso.
2. Le recinzioni non devono ostacolare pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare l'intorno ambientale.
3. Su tutto il territorio comunale le recinzioni tra le proprietà o verso spazi pubblici (vedi p.to 5 del presente articolo) possono essere realizzate:
  - a) con muro pieno;
  - b) con muretto o cordolo sovrastato da reti o cancellate;
  - c) con reti e siepi;
  - d) con pali infissi al suolo e rete di protezione.
4. In tutto il territorio comunale, per tutte le opere di recinzione è fatto divieto d'uso:
  - a) di filo spinato,
  - b) dei pannelli ciechi sia nuovi che recuperati, e del tipo modello sandwich;
  - c) reti oscuranti in plastica;
  - d) pannelli ed elementi trasparenti e pieni in plastico e/o finto verde.

5. In ogni caso, anche quando trattasi di confini tra privati e fatte salve eventuali specificazioni contenute nella pianificazione particolareggiata esecutiva, le recinzioni devono rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a) non avere altezza superiore a m. 2,00, da misurarsi:
    - su fronte strada: dalla quota del marciapiede; se non esistesse il marciapiede la quota verrà misurata da + 16 cm. dal colmo stradale;
    - su fronti tra privati: dalla quota naturale del terreno del lotto oggetto di intervento;
  - b) presentare spazi liberi che assicurino la visibilità trasversale continua;
  - c) il lato posto verso piazze, spazi e vie pubbliche deve avere zoccolo pieno dell'altezza massima di m. 0,50 dal piano di marciapiede o, in assenza di questo, di m. 0,65 dal piano stradale;
  - d) è ammesso che sui lati comuni tra privati siano realizzati manufatti ciechi rispettanti le medesime altezze; è comunque fatto divieto d'uso di materiali deperibili o di recupero.
6. E' ammessa una tipologia diversa (a muratura piena, totalmente a giorno senza alcuna zoccolatura, etc.) unicamente quando il nuovo manufatto viene ad essere edificato quale completamento di altri manufatti esistenti che, con la loro morfologia, costituiscono elemento caratterizzante dell'ambiente. In tale caso, valutate le preesistenze, l'Amministrazione Comunale può dettare le necessarie prescrizioni di tipo estetico morfologico al fine di mantenere le caratteristiche ambientali. Nel medesimo parere vengono fissati i livelli e i materiali di finitura. In questo caso l'atto finale contiene le esplicite motivazioni.
7. Salvi diversi allineamenti imposti in attuazione degli strumenti urbanistici comunali o di piani attuativi ovvero sulla scorta di progetti di realizzazione di nuove strade o di riforma delle esistenti, tenuto conto delle indicazioni del Codice della strada e del suo regolamento attuativo, le recinzioni devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.
8. Nel caso di edifici residenziali della tipologia "case a schiera" e "edifici bifamigliari", dovrà essere realizzata e mantenuta la medesima tipologia di recinzione, ovvero medesimi materiali, colori e disegno lungo l'intero fronte stradale.
9. Entro il perimetro del centro abitato, in corrispondenza di incroci, biforcazioni e curve di limitato raggio le recinzioni devono avere distanze dal ciglio stradale tali da garantire la visibilità e la sicurezza della circolazione. Di norma, e salvo casi particolari da verificarsi in dipendenza di fattori di sicurezza, tale condizione si ritiene assolta quando viene a formarsi uno smusso di raggio pari al calibro della strada di maggiore importanza. Il calibro stradale da utilizzare è quello previsto dallo strumento urbanistico in vigore all'atto dell'edificazione, indipendentemente dalle condizioni riscontrabili in quel momento sul sito.
10. La presenza di schermi a verde (siepi, cespugli, etc.), così come la posa a dimora di alberi ad alto fusto entro le proprietà private, non deve diminuire le condizioni di visibilità trasversale sull'incrocio; queste condizioni devono essere garantite mediante l'arretramento dell'apparato a verde o mediante potature opportune che mantengano liberi i coni di visibilità.
11. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
12. Eventuali apparecchiature videocitfoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite nel contesto del manufatto principale.

13. I cancelli a movimento motorizzato devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti. Per i cancelli motorizzati a scorrimento devono essere adottate cautele atte ad evitare l'intrappolamento tra le sbarre del cancello e la parte di recinzione posta nell'area di scorrimento del cancello stesso.
14. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi armonicamente con i manufatti esistenti.
15. Fatti salvi i casi previsti dal Codice Civile, è vietato realizzare, lungo la medesima linea di proprietà, due recinzioni complanari.

#### **71.2 RECINZIONI IN ZONE AGRICOLE**

1. Fatte salve eventuali più restrittive prescrizioni delle norme tecniche di attuazione del P.G.T. o degli strumenti sovraordinati (parchi locali, parchi regionali, etc.) nelle zone agricole, boschive di tutela paesaggistica, etc., sono ammesse recinzioni solo a protezione di costruzioni regolarmente assentite e per le sole aree di diretta pertinenza. In questi casi si applicano le disposizioni già previste per le zone edificate e/o edificabili.
2. In tutti gli altri casi sono ammesse unicamente protezioni parziali con le seguenti limitazioni:
  - a) avere altezza non superiore a m. 1,20;
  - b) essere realizzate:
    - mediante posa di siepi e di cortine verdi;
    - in staccionata in legno;
    - in reti metalliche;
  - c) è fatto divieto d'uso di:
    - grigliati metallici comunque conformati;
    - filo spinato;
    - lamiere o pannelli ciechi di qualunque materiale;
    - pannelli, sia pieni che a giorno, in cls. prefabbricato, gettato in opera o comunque realizzato;
    - murature, comunque realizzate, di tipo continuo;
  - d) sono comunque vietate chiusure in qualsiasi materiale anche se posato con plinti isolati di fondazione completamente interrati.
3. Relativamente alla morfologia dei manufatti devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a) le aperture (cancelli ed accessi) devono essere realizzate mediante impiego di manufatti in legno; è fatto divieto realizzare antoni ciechi, pensiline di protezione etc.,
  - b) le staccionate devono essere realizzate con tondi in legno di opportuno diametro e non possono avere in alcun caso cordoli continui di fondazione;
  - c) le recinzioni verdi, da realizzarsi impiegando essenze tradizionali della zona, possono essere irrobustite, nel rispetto delle prescrizioni del Codice civile, da arbusti dal portamento elevato e da piante a foglia caduca,
  - d) è consentita la creazione di "piantate" o filari d'alberi, nel rispetto delle prescrizioni del Codice civile, esclusivamente impiegando alberature a foglia caduca tradizionali della zona;
  - e) l'impiego di reti di tipo agricolo è consentito in via eccezionale e solo in caso di comprovate necessità legate alla conduzione del fondo; in questo caso la rete deve essere mascherata, sia all'interno che all'esterno, da piantumazioni di siepi;
  - f) l'altezza massima, in ogni caso, non può superare m. 1,50.
4. Le protezioni autorizzate non devono, in alcun modo, ostacolare:
  - i movimenti degli animali di piccola taglia,

- il corretto deflusso delle acque superficiali.
- 5. Gli accessi carrai apertisi nelle recinzioni devono essere conformati secondo quanto prescritto dal presente Regolamento in merito agli "accessi carrai".
- 6. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, rispettando l'altezza massima prescritta.
- 7. Fatti salvi i casi previsti dal Codice civile, è vietato realizzare, lungo la medesima linea di proprietà, due recinzioni complanari.

#### **71.3 RECINZIONI DEGLI SPAZI OGGETTO DI PIANI ATTUATIVI**

1. All'interno dei piani attuativi le recinzioni o i manufatti che delimitano i confini devono avere carattere di omogeneità sia verso gli spazi pubblici che privati. Le caratteristiche del manufatto devono essere fissate in sede di adozione del piano attuativo.

#### **71.4 RECINZIONI PROVVISORIE**

1. Il titolare del provvedimento edilizio, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Amministrazione Comunale, recingere provvisoriamente l'area interessata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite dai competenti uffici comunali; la denuncia deve essere corredata dal nulla osta degli Enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei interessati.
2. In ogni caso devono essere adottati provvedimenti 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. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza con vernice bianca riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levare del sole.
4. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno m. 2,00 e risultare opache.
5. L'avente titolo, quando le opere di recinzione comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa concessione; se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno quindici giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
6. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti gli spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

### **Articolo 72 NUMERAZIONE CIVICA**

1. I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal Comune devono essere apposti, a cura e spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'ingresso e/o del cancello, a destra di chi guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza non superiore a m. 3,00, comunque non inferiore a m. 1,50 e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

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. In difetto, il Soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale ingiunge gli opportuni provvedimenti, fatta salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

**Articolo 73 SPAZI COMUNI E ATTREZZATI PER IL DEPOSITO DI BICICLETTE E MOTOCICLI**

1. In caso di nuova edificazione o di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e urbanistica, devono essere ricavati appositi spazi destinati al deposito/parcheggi delle biciclette e/o motocicli, nei cortili, o in altre parti di uso comune dell'edificio, in misura non inferiore ad un posto per ogni unità immobiliare.
2. Nelle aree di cortile degli edifici esistenti o di nuova costruzione deve essere comunque consentito il deposito delle bici di chi ci abita o lavora nei numeri civici collegati al cortile comune.
3. Gli spazi per le biciclette devono essere dotati di adeguate rastrelliere inamovibili.

---

**CAPO IV TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE**

---

**Articolo 74 AREE VERDI****74.1 DISPOSIZIONI GENERALI**

1. L'Allegato F – Regolamento del Verde costituisce parte integrante e di maggior approfondimento degli articoli di cui al Capo IV del presente regolamento. In ogni caso, l'Amministrazione Comunale può approvare, con separati atti, ulteriori e specifici regolamenti o progetti generali del verde entro il quale definire in modo puntuale le specie e le essenze arboree compatibili con l'ambiente urbano con riferimento agli aspetti di crescita, resistenza al vento, umbratilità, manutenibilità, oltre a fornire una serie di indicazioni sulle caratteristiche e modalità di intervento sulle aree a verde.
2. Il ricorso al verde non ha solo un valore decorativo, ma deve essere progettato in modo da produrre effetti positivi sul microclima, mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapo-traspirazione e consentire l'ombreggiamento nel periodo estivo per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.
3. L'uso di rampicanti a foglia caduca sulle facciate esposte a sud, a est e a ovest deve essere perseguito quando possibile perché consente buone riduzioni dell'assorbimento della radiazione solare in estate limitando le dispersioni delle pareti in inverno. L'uso di rampicanti sempreverdi sulle facciate esposte a nord riduce le dispersioni per convezione e protegge dai venti freddi in inverno. E' consigliabile che anche le parti più basse delle pareti perimetrali degli edifici esposte ad est ed ovest vengano ombreggiate per mezzo di cespugli.
4. Dove possibile si obbliga la formazione di barriere frangivento a protezione degli edifici dai venti invernali realizzate con alberi sempreverdi. Sono da preferirsi le specie latifoglie piuttosto che quelle aghifoglie, a meno che, per queste ultime, la densità non sia molto elevata.
5. Si consiglia, compatibilmente con i vincoli di natura artistica ed architettonica, il ricorso al verde anche per le coperture (tetto verde piano o inclinato). Tale scelta, se correttamente applicata (isolamento delle coperture, carichi strutturali e accesso per la manutenzione, forme di manutenzione del verde), può avere il duplice effetto di miglioramento dell'inerzia termica estiva – invernale e di drenaggio del deflusso delle acque meteoriche.
6. In alternativa al verde può essere usato uno zavorramento di inerte di colore chiaro.

**74.2 DISCIPLINA DEL VERDE SU AREE PRIVATE**

1. Le alberature esistenti sono da conservare e da proteggere. Quando una pianta ad alto fusto risulti malata, costituisca pericolo per la pubblica incolumità o crei danneggiamento alla propria o altrui proprietà, può esserne richiesto l'abbattimento secondo le modalità previste dall'Allegato F al presente regolamento.
2. In caso di pericolo imminente la Proprietà comunica gli interventi urgenti da porre in essere accompagnando la comunicazione da idonea relazione a firma di tecnico qualificato. Sulla scorta di tali informazioni e delle successive valutazioni, il Soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale rilascia l'atto di permesso o, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia, emana specifico atto teso a rimuovere definitivamente la pericolosità.
3. Qualsiasi edificazione concessa, qualunque sia la sua destinazione funzionale, deve essere accompagnata da una adeguata piantumazione in ragione di un albero ad alto fusto ogni

250 mq. di superficie scoperta, escluse le aree ricadenti nelle distanze stabilite dall'art. 892 del Codice civile.

4. Le nuove piante devono essere scelte tra quelle tradizionali della zona e nel rispetto delle tipologie indicate all'Allegato F, al presente regolamento.
5. Per quanto riguarda definizione degli interventi, specie da utilizzare, modalità di intervento, distanze da mantenere, abbattimenti, autorizzazioni e vigilanza, si rimanda al Capo II – Verde privato, Capo IV – Autorizzazioni e Capo V – Norme sulla vigilanza, dell'Allegato F, al presente regolamento.

#### **74.3 MANUTENZIONE DI PARCHI E GIARDINI PRIVATI**

1. Gli interventi di manutenzione di parchi e giardini privati esistenti, specie quando presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, devono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.
2. 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.
3. Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
4. In presenza di alberi, nella installazione di impianti luminosi deve essere evitato l'impiego di proiettori ad elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.
5. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m. 4,00 rispetto al medesimo.
6. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.
7. Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, etc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.
8. Le aree a bosco, a parco nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.

#### **74.4 SIEPI**

1. Oltre alle disposizioni contenute nel Codice civile, su tutto il territorio comunale, relativamente alle siepi ed alle schermature verdi e/o fiorite, si applicano le seguenti disposizioni:
  - a) quando i rami dovessero fuoriuscire dai limiti di proprietà e sporgere sulla pubblica via, è fatto obbligo di procedere al loro taglio; in ogni caso il taglio di manutenzione deve essere effettuato costantemente al fine di garantire la sicurezza sia nel transito che nella visibilità; in caso di inadempienza del privato, il Comune e/o l'Ente Gestore della strada, nei modi e nelle forme di legge, provvede al taglio, addebitando al proprietario le spese sostenute - fatte salve le ulteriori ammende o sanzioni previste.

#### **74.5 PRATI E SPAZI INERBITI A VERDE**

1. Al fine di ridurre gli effetti della radiazione solare i progetti di sistemazione delle aree esterne devono privilegiare la creazione o la ricostituzione di spazi a verde inerbito.

2. Per la realizzazione di passaggi carrabili si deve fare ricorso a prato armato, a passi perduti o a soluzioni che privilegiano la componente verde rispetto a quella non drenante, purché venga rispettata la normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, le loro pendenze longitudinali e trasversali, nonché le caratteristiche della pavimentazione.

#### **74.6 MONUMENTI NATURALI**

1. L'Amministrazione può procedere alla classificazione del verde esistente e, in presenza di ambienti particolari, di singoli elementi emergenti di rilevante pregio naturalistico, botanico o ambientale, può dettare cautele specifiche al fine di conservare integro il patrimonio a verde, impedire il suo deterioramento o favorirne la sostituzione con essenze di pari pregio.
2. La classificazione a "monumento naturale" di alberi ad alto fusto o di gruppi di arbusti o cespugli comporta un vincolo immediato di destinazione d'uso a verde della parte di terreno pertinente al monumento stesso, rimanendo salve ed inalterate le destinazioni urbanistiche della proprietà su cui insistono i monumenti naturali.

#### **74.7 DISCIPLINA DEL VERDE SU AREE PUBBLICHE**

1. L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi etc., 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 etc., nonché alle condizioni di luce;
  - b) forma e caratteristiche delle piante a maturità;
  - c) sviluppo più o meno rapido;
  - d) caratteristiche dell'apparato radicale;
  - e) resistenza all'inquinamento;
  - f) rilevanza estetica.
2. Per quanto riguarda classificazione e funzioni, verde per parcheggi, alberature stradali, potature, abbattimenti e modalità di intervento, si rimanda al Capo III – Il verde pubblico, dell'Allegato F al presente regolamento.
3. 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.
4. In assenza di indicazioni si applicano le distanze di cui all'articolo 892 del Codice civile.
5. Nella realizzazione di tutte le aree verdi previste è necessario predisporre un adeguato piano di irrigazione e manutenzione.
6. Alla base delle piante deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno per un'area con diametro di almeno m. 1,50 per essenze a grande sviluppo, m. 1,00 per essenze a sviluppo medio e contenuto. Tali valori possono essere ridotti del 30% se la superficie pavimentata all'intorno è parzialmente permeabile (es. cubetti di porfido su letto di sabbia).
7. Nel caso di scavi relativi alla realizzazione di servizi in rete sotterranea (gas, acqua, linee elettriche e telefoniche) e scavi in genere, devono essere prestate le precauzioni necessarie al fine di non danneggiare gli apparati radicali. Deve essere mantenuta una distanza minima di m. 2,50 dal tronco delle alberature, salvo autorizzazioni specifiche.
8. Per piante di pregio o di grande dimensione possono essere imposte distanze superiori a m. 2,50 o, in alternativa, l'adozione di particolari accorgimenti in fase di scavo (esecuzione

a mano, spingitubi, ecc.); in ogni caso non possono essere tagliate radici importanti superiori a cm. 2 di diametro.

9. Negli interventi di ristrutturazione della rete dei sottoservizi, in caso di grave interferenza con la posizione della pianta, va previsto lo spostamento del servizio.
10. Gli alberi nelle aree di cantiere devono essere adeguatamente protetti:
  - da recinzioni per le masse vegetali,
  - da opere provvisorie per le piante isolate.
11. Le recinzioni devono corrispondere alla proiezione al suolo dei rami esterni ed essere alte almeno m. 1,30 da terra.
12. In presenza di essenze arboree in viali, parchi, giardini o spazi verdi, nella installazione di impianti luminosi, deve essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.

#### **Articolo 75 PARCHI URBANI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO DOCUMENTALE**

1. Per parchi e giardini di interesse storico documentale si intendono gli spazi aperti che per impianto, composizione vegetale e presenza di manufatti architettonici e artistici sono detentori di particolare valore per la città.
2. Il Regolamento Edilizio, unitamente al Regolamento del Verde, perseguono l'obiettivo di garantire la permanenza di questi spazi curandone le formazioni vegetali, sia spontanee sia coltivate, l'impianto e i singoli manufatti. A questo scopo la conoscenza storica e botanica dei luoghi costituisce supporto indispensabile. La fruizione pubblica dovrà essere regolata e le sue dinamiche monitorate affinché intensità e modalità d'uso si mantengano compatibili.

#### **Articolo 76 ORTI URBANI**

1. Per orto urbano si intende un appezzamento di terreno nelle disponibilità dell'Amministrazione comunale, messo a disposizione dei cittadini residenti, per la sola coltivazione di ortaggi, piccoli frutti e fiori ad uso del concessionario.
2. Gli orti urbani sono comunemente costituiti da:
  - superfici coltivabili;
  - elementi di servizio (strutture per il ricovero degli attrezzi e per la raccolta dei rifiuti vegetali, servizi igienici e spogliatoi, strutture per la socializzazione e la didattica, cartelli informativi);
  - elementi di protezione/delimitazione (tettoie e pensiline, arbusti e cespugli, recinzioni e cancellate, ecc.);
  - impianti di irrigazione;
  - percorsi di distribuzione interna;
  - aree di parcheggio, piazzole di carico/scarico.
3. La presenza di orti urbani viene incentivata per la sua funzione sociale (presidio de territorio e occasione di socializzazione), per il suo contributo alla formazione di un capillare connettivo ambientale e per la valorizzazione nell'utilizzo di prodotti biologici e di filiera corta.
4. Il Comune può assegnare aree da adibire ad orto sociale urbano mediante apposito bando di evidenza pubblica e successivo regolamento per la gestione dei suddetti spazi.

#### **Articolo 77 PARCHI E PERCORSI IN TERRITORIO RURALE**

1. Sono superfici generalmente estese, parti della rete ecologica principale o secondaria, che si caratterizzano anche per la presenza di aree attrezzate o attrezzabili per lo svolgimento di attività ludiche e/o sportive “leggere” e di aree destinate alla coltivazione agricola.
2. Il territorio rurale è attraversato da percorsi ciclopedonali quali elementi di qualificazione e fruizione lenta e leggera dello spazio aperto-agricolo e boscato, di valore naturale e ambientale, di rilievo paesaggistico. Tali percorsi si propongono di favorire l’attività di cicloturismo attività sportive all’aperto, di fruizione e tempo libero.
3. Tali aree e percorsi sono individuate negli elaborati del Piano di Governo del Territorio.
4. Gli interventi di nuova costruzione e riqualificazione dei percorsi esistenti, la progettazione e realizzazione dovranno:
  - realizzare, ove possibile, vie verdi (“green-ways”) utilizzando ad esempio alzaie o argini di canali e torrenti, strade poderali, sentieri, sedimi abbandonati e/o in disuso;
  - individuare itinerari continui e sicuri per la fruibilità da parte di ciclisti e pedoni;
  - curare il comfort dei tracciati, con particolare riguardo al soleggiamento, prevedendo se necessario e ove possibile, opportuni impianti vegetali;
  - prevedere e collocare in posizione idonea gli spazi attrezzati per la sosta, i punti di informazione e, ove possibile, di ristoro e di riparazione delle biciclette.
5. L’attrezzatura di sedi per la realizzazione di attività di servizio a queste parti di territorio va realizzata prevalentemente mediante il ricorso a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.
6. Costituiscono una dotazione peculiare di questi spazi:
  - colture agricole di diverse specie;
  - aree attrezzate per attività ludiche campestri;
  - percorsi di distribuzione interna;
  - strutture ospitanti attività di servizio;
  - aree di parcheggio.

#### **Articolo 78 SENTIERI**

1. Il Comune promuove il mantenimento di un sistema di sentieri diffuso e qualificato, in particolare come connessione tra l’ambito urbano, il territorio agricolo, il sistema delle aree ambientali di pregio e dei parchi.
2. In generale devono essere conservate le condizioni in essere della rete, privilegiati il mantenimento delle caratteristiche e dei materiali tradizionali, favorito il potenziamento della segnaletica orientativa e illustrativa dei percorsi esistenti.

#### **Articolo 79 TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO**

1. Al fine di garantire la tutela ambientale del territorio sono individuati, quali siti da sottoporre a Indagine ambientale preliminare (IAP) per la verifica dello stato di qualità del suolo e sottosuolo:
  - a) le aree e gli immobili dove storicamente siano state svolte attività industriali in genere o inerenti il deposito, il commercio e l’utilizzo di sostanze pericolose (incluse, ad esempio, le industrie insalubri, di cui all’Articolo 216 del testo unico delle leggi sanitarie, e i distributori di carburanti), da convertire a destinazioni d’uso diverse o da riqualificare, mantenendo la funzione produttiva;
  - b) le aree e gli immobili con destinazioni produttive, industriali o artigianali da convertire a usi di tipo residenziale, commerciale, verde pubblico e altre funzioni di interesse generale;

- c) le aree oggetto di piani urbanistici attuativi e strumenti di programmazione negoziata, le aree assoggettate a permesso di costruire convenzionato ove siano previste cessioni di aree al Comune, nonché tutte le aree oggetto di cessione a pertinenza indiretta, anche se non ricorrono le condizioni di cui alle lettere a) e b);
  - d) le aree già sottoposte a procedimenti di caratterizzazione o bonifica, ove la nuova destinazione preveda requisiti di qualità più stringenti di quelli accertati.
2. L'Indagine Ambientale Preliminare deve essere realizzata a cura e spese del responsabile della contaminazione o del soggetto interessato, muniti dell'assenso del proprietario (se non coincidente), o dal proprietario, restando impregiudicata per quest'ultimo ogni azione di rivalsa nei confronti del soggetto responsabile della contaminazione. L'esito dell'indagine deve essere reso in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, la relazione illustrativa deve essere sottoscritta da un tecnico che ne certifica la validità. L'indagine non è necessaria qualora il proponente possa esibire per l'area in oggetto, per obiettivi coerenti con l'intervento da realizzare, il certificato di avvenuta bonifica o, in alternativa, il provvedimento di conclusione positiva del procedimento di bonifica o l'esito di una precedente indagine, allegando inoltre dichiarazione sostitutiva di atto notorio relativa alla non compromissione dello stato di qualità delle matrici ambientali nel tempo intercorso dall'emissione degli atti elencati.
  3. Il soggetto che procede alle indagini deve inviarne i risultati allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune, che ne invierà copia all'ufficio competente per la pratica edilizia o urbanistica e, in conformità ai disposti di legge, alla Provincia e, per conoscenza, all'ATS.
  4. Nel caso in cui i risultati dell'indagine suddetta dovessero evidenziare potenziali contaminazioni a carico delle matrici ambientali, così come definite dalla normativa vigente, deve essere dato avvio al procedimento di bonifica nel rispetto delle modalità previste dalla legge e di quanto previsto al successivo articolo 85.

#### **Articolo 80 CONNESSIONI ECOLOGICHE IN AMBITO URBANO E PERIURBANO**

1. All'interno della Rete Ecologica Comunale, le connessioni ecologiche si propongono di conservare, migliorare e ripristinare ecosistemi fondamentali, habitat e specie, nonché caratteristiche ambientali attraverso un approccio integrato tra conservazione della diversità biologica e del paesaggio.
2. Il progetto di connessioni ecologiche si ispira ai principi di naturalità e biodiversità, dove il grado di naturalità rappresenta il criterio operativo di valutazione degli ecosistemi e la biodiversità viene valutata in termini di distribuzione e grado di minaccia delle specie e degli ecosistemi.
3. La Rete Ecologica Comunale propone la costituzione di una urbana e periurbana di aree rilevanti sotto l'aspetto ecologico, paesaggistico e naturalistico, composta dai seguenti elementi principali:
  - a) corridoi dei principali corsi d'acqua, che assumono un ruolo primario dal punto di vista ecologico, per i quali obiettivo primario è il miglioramento della capacità di auto depurazione e la loro valorizzazione in termini naturalistici ed ecologici;
  - b) elementi di grande valenza dal punto di vista naturalistico e paesaggistico, riconosciuti come aree di particolare pregio ambientale e paesistico;
  - c) aree boscate, che rappresentano il connettivo vegetazionale che collega ambiti fisiograficamente diversi, contribuendo alla stabilità idrogeologica, all'autodepurazione dell'ambiente, all'equilibrio ed alla compensazione bioecologica generale degli ecosistemi;

- d) reticolo di siepi e alberate, si tratta della rete ecologica minuta e più pervasiva perché assicura un buon grado di naturalità all'agroecosistema dei seminativi, dei prati stabili e degli spazi aperti;
  - e) spazi agricoli strategici dal punto di vista della connessione tra aree protette, di pregio o comunque di valenza ambientale, compresi nell'ambito dell'area comunale.
4. I progetti di intervento devono altresì essere orientati:
- a) alla creazione di neo-ecosistemi con finalità di miglioramento all'inserimento paesaggistico di nuove infrastrutture e dei nuovi insediamenti;
  - b) alla gestione ed alla conservazione dell'agricoltura in quanto soggetto di salvaguardia dei territori, favorendo le colture specializzate ed incentivando forme di agricoltura compatibile ;
  - c) alla riqualificazione di aree degradate quali cave, aree industriali dismesse, etc., con finalità di valorizzare i siti naturalistici esistenti, creando un sistema unitario con la rete ecologica, recuperando e valorizzando i beni d'interesse storico-architettonico ed ambientale, i percorsi ciclo-pedonali esistenti;
  - d) alla contestualità degli interventi di minimizzazione e compensazione ambientale con gli interventi di trasformazione per favorire la ricostituzione di ecosistemi naturali e seminaturali.

#### **Articolo 81 CONNESSIONE ALLA RETE VERDE COMUNALE**

1. Le connessioni alla rete verde comunale svolgono la funzione di elementi lineari, preposti a garantire la funzionalità dei diversi ecosistemi presenti sul territorio. Dette aree sono caratterizzate da una significativa eterogeneità e da un grande dinamismo, fenomeni cui consegue però la perdita di identità originaria dei luoghi.
2. Svolgono questa funzione anche le aree tampone e le frange urbane, prevalentemente collocate ai margini del tessuto urbanizzato, a contatto con gli spazi liberi del territorio agricolo o comunque necessitanti di azioni di contenimento dell'immagine del territorio costruito.
3. Gli spazi appartenenti alle connessioni alla rete verde comunale svolgono funzione di miglioramento della qualità paesaggistica, riducono l'impatto di strutture edificate verso il territorio agricolo ovvero lungo i fronti stradali a diretto contatto con i fronti stradali.
4. Gli interventi dovranno essere orientati al rafforzamento e al miglioramento della rete ecologica comunale e del sistema del verde urbano.

---

**CAPO V INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE**

---

**Articolo 82 ALLACCIAMENTO DEGLI EDIFICI AI SERVIZI A RETE**

1. Gli edifici devono essere dotati delle canalizzazioni interne per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e di telecomunicazione e devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo la vigente disciplina e secondo le prescrizioni degli enti gestori.
2. Sono comprese tra le opere di urbanizzazione primaria definite dalla legge, le reti ed infrastrutture per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica/frigorifera e delle telecomunicazioni, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, di raccolta automatizzata dei rifiuti solidi, nonché le diramazioni delle stesse, collocate su suolo o sottosuolo pubblico, ovvero in sottosuolo di ragione privata asservito all'uso pubblico, che si rendessero necessarie al fine di assicurare le dotazioni degli edifici.
3. Le dotazioni e gli allacciamenti necessari per la realizzazione delle reti interne per i servizi di cui al comma precedente sono a totale carico dei richiedenti.
4. I progetti edilizi dovranno prevedere la realizzazione delle dotazioni impiantistiche indicate ai punti precedenti e degli allacciamenti alle reti infrastrutturali, la cui esistenza e idoneità dovranno essere asseverate dal progettista all'atto della presentazione del progetto; in caso di carenza delle essenziali opere di urbanizzazione, la loro estensione dovrà essere realizzata contestualmente all'intervento edilizio privato previa costituzione di idonee garanzie finanziarie.
5. Negli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, dovranno essere previste apposite nicchie nella struttura di facciata per l'alloggiamento di eventuali armadietti contenenti apparati di linee elettriche e di telecomunicazioni, ovvero per l'alloggiamento dei contatori di acqua potabile o del gas metano, secondo le norme tecniche di settore vigenti e da definirsi con le Società erogatrici di pubblici servizi. Tali nicchie, ove possibile, dovranno essere ricavate anche nelle ipotesi di interventi minori interessanti la facciata verso strada degli edifici.
6. I proprietari sono tenuti a consentire l'alloggiamento sugli edifici di elementi di illuminazione pubblica e per opere di interesse collettivo.
7. L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
8. Gli immobili di nuova costruzione e quelli oggetto di ristrutturazione edilizia riguardanti l'intero edificio devono procedere alla predisposizione edilizia finalizzata alla realizzazione di impianti centralizzati per la ricezione delle trasmissioni televisive terrestri e satellitari nel caso in cui non sia prevista la loro immediata installazione.
9. Sono vietate nuove installazioni di antenne paraboliche di ricezione sui balconi, terrazzi che non siano di copertura, comignoli o in giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano stradale delle pubbliche vie. Sono fatte salve le prescrizioni previste all'art. 91.7.
10. Le presenti norme si adegueranno al vigente *"Regolamento per l'esecuzione di opere comportanti la manomissione di suolo pubblico"*, così come stabilito dalla L.R. 18 aprile 2012, n° 7, Articolo 41.

**Articolo 83 APPROVVIGIONAMENTO IDRICO**

1. L'Amministrazione Comunale gestisce l'approvvigionamento idrico per usi residenziali, produttivi, commerciali, terziari e agricoli in base ai vigenti disposti legislativi e regolamenti, che costituiscono riferimento per la progettazione e realizzazione dell'impianto idrico per tutti gli interventi edilizi sul patrimonio esistente o nuova realizzazione.
2. Il rilascio del titolo edilizio abilitativo o atto equipollente riferito ad interventi edilizi di nuovo impianto e/o di ristrutturazione edilizia con incremento del carico antropico e/o di ristrutturazione urbanistica e/o comunque interessati da nuovi allacci alle reti, sono subordinati alla preventiva acquisizione del Nulla Osta su allaccio alla rete acquedottistica rilasciato dall'Ente Gestore.
3. La documentazione per la presentazione della pratica edilizia, nel caso siano previste, anche indirettamente, opere di trasformazione del territorio e/o che richiedano allacciamenti e/o modifiche alle reti esistenti, deve contenere i seguenti elaborati:
  - analisi dettagliata dell'area di intervento e/o limitrofa finalizzata alla verifica della presenza di opere di urbanizzazione idonee a soddisfare le esigenze di progetto;
  - verifica di congruità e funzionalità degli scarichi nei pubblici ricettori in relazione all'aumento delle quantità di immissione dovute al nuovo intervento;
  - verifica dei sotto-servizi o reti terze esistenti che potrebbero essere compromessi dall'attività di cantiere o dalla costruzione stessa.

#### **Articolo 84 DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE**

1. Ai fini del recapito gli scarichi di acque reflue sono così classificati:
  - a) acque meteoriche: scarichi provenienti da eventi meteorici (acque bianche);
  - b) acque reflue domestiche e assimilabili, ai sensi dell'articolo 101 comma 7 D.Lgs n° 152/06;
  - c) acque reflue industriali: provenienti da insediamenti o installazioni in cui si svolgono attività produttive o commerciali con caratteristiche diverse dalle acque reflue domestiche e da quelle meteoriche di dilavamento;
  - d) acque provenienti da autorimesse: le acque meteoriche raccolte mediante caditoie, canalette, pozzetti di raccolta ecc., dai box o delle autorimesse. Le stesse andranno successivamente a recapitare nella rete delle acque meteoriche, previo trattamento di disoleazione.
2. Gli elaborati di progetto delle reti interne costituiscono un allegato obbligatorio dei progetti di nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento, recupero abitativo dei sottotetti e cambi di destinazione d'uso e devono essere redatti secondo tutte le norme di settore applicabili e sottoscritti da un tecnico abilitato.
3. Le acque reflue, nel rispetto delle norme vigenti, devono essere raccolte all'origine, allontanate tramite condotti separati e conferite mediante canalizzazioni, senza interruzioni di sorta, tra di loro distinte, al recapito finale.
4. La rete nera, la rete meteorica e la eventuale rete delle acque reflue industriali di uno stabile devono essere distinte e separate e non in comunicazione l'una con l'altra. Le acque provenienti da autorimesse dovranno essere recapitate nella rete delle acque meteoriche, previo trattamento di disoleazione.
5. La rete delle acque industriali potrà confluire nella rete delle acque domestiche in un unico punto e comunque a valle dell'eventuale presidio depurativo. Immediatamente a monte della confluenza dovrà essere posizionato un pozzetto d'ispezione, agevolmente accessibile, per il prelievo di campioni. Qualora le acque meteoriche possano essere contaminate da sostanze inquinanti correlate all'attività svolta nell'insediamento, si dovrà

- provvedere alla separazione delle acque di prima pioggia che potranno confluire nel condotto delle acque reflue industriali.
6. Nelle zone servite da pubblica fognatura, qualora il condotto comunale sia unico, è ammessa l'unificazione delle diverse reti a monte del recapito finale e al piede dell'edificio (sifone, braga), ferma restando la possibilità d'ispezione e prelievo di campioni dalle singole reti e dai singoli insediamenti produttivi, immediatamente a monte del gruppo di ispezione sifone-braga.
  7. Gli scarichi di acque reflue domestiche o assimilate sono sempre ammessi in fognatura nel rispetto delle presenti disposizioni e dei regolamenti proposti dal Gestore.
  8. Gli scarichi in fognatura delle acque reflue industriali e, nei casi disciplinati dal Regolamento Regionale 24 marzo 2006, n° 4, delle acque di prima pioggia e di lavaggio, sono soggetti ad Autorizzazione Unica Ambientale.
  9. Non è consentito lo scarico a tempo indeterminato in fognatura di acque prelevate dalla falda e restituite allo scarico finale senza modificazioni chimiche, nemmeno in caso di scarico occasionale e/o di emergenza.
  10. E' ammesso, compatibilmente con le caratteristiche e lo stato dei condotti, lo scarico a tempo determinato in fognatura di acque di falda solo se prelevate nel quadro di interventi di bonifica del suolo o per porre rimedio in via transitoria ad emergenze idrauliche. L'autorizzazione da parte dell'ente competente è rilasciata previo parere tecnico del Gestore del Servizio Idrico.
  11. Lo scarico di acque reflue, domestiche ed industriali, sul suolo e negli strati superficiali del sottosuolo ed in corso d'acqua superficiale, è soggetto ad autorizzazione dell'Ente Competente.
  12. Lo scarico in corso d'acqua superficiale è soggetto ad ulteriore nulla osta di polizia idraulica, da richiedere alla Regione Lombardia per i corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico principale, ed al Comune per quelli del reticolo idrico secondario.
  13. Copia dei suddetti provvedimenti autorizzativi deve essere allegata al titolo abilitativo.
  14. In presenza di limiti alle portate di acque meteoriche scaricabili in fognatura, lo scarico delle acque meteoriche, qualora trovi recapito sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo, sarà autorizzato, nel rispetto della normativa vigente, in sede di rilascio del titolo edilizio.
  15. Nelle zone non servite da pubblica fognatura, insediamenti, installazioni o edifici isolati, come definiti dalle leggi statali e regionali, possono recapitare i propri scarichi:
    - sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo;
    - in corso d'acqua superficiale;esclusivamente nel rigoroso rispetto dei limiti di legge e delle norme tecniche regionali di cui all'articolo 100, comma 3, del D.Lgs. 3 aprile 2006, n° 152.
  16. Solo negli edifici esistenti dotati di tali sistemi è ammessa la realizzazione di interventi fino al risanamento conservativo e di interventi di recupero abitativo dei sottotetti, anche in carenza della pubblica fognatura.
  17. Sia gli scarichi in fognatura, sia quelli in corso d'acqua o nel suolo, devono essere conformi alle prescrizioni del decreto legislativo 3 aprile 2006, n° 152 e s.m.i.. Gli scarichi provenienti da insediamenti produttivi – nel caso di recapito sia in corso d'acqua, sia nel suolo – devono, in particolare, essere conformi ai limiti di accettabilità fissati dalla Tabella 4 dell'allegato 5 alla parte terza del decreto legislativo 3 aprile 2006, n° 152 e s.m.i..

18. Le condutture delle reti di scarico, tutti i pozzetti, le eventuali vasche di trattamento, nonché i pezzi di assemblaggio e di giunzione devono essere costruiti in materiale resistente e impermeabile. La rete di fognatura dovrà risultare quindi a perfetta tenuta.
19. Le vasche interrate adibite al trattamento delle acque di scarico e/o allo stoccaggio di reflui provenienti da attività lavorative, devono essere dotate di un'intercapedine ispezionabile per accertare eventuali dispersioni di reflui nel sottosuolo.
20. Le vasche devono essere ubicate all'aperto; ove ciò non sia tecnicamente possibile, possono essere autorizzate, previa motivata richiesta, soluzioni alternative.
21. Nell'ultimo piano interrato degli edifici, considerata la possibilità d'impiego di nuovi materiali che garantiscono un'elevata resistenza al deterioramento, le sole tubazioni di raccolta degli scarichi che hanno origine al di sotto del piano stradale, potranno essere mantenute sotto pavimento, a condizione che:
  - a) risultino di materiale idoneo a garantire la tenuta;
  - b) presentino ispezioni a ogni innesto o cambio di direzione e comunque a distanza non superiore a m. 15,00.In caso contrario, la rete dovrà essere totalmente ispezionabile.
22. I proprietari hanno l'obbligo di garantire il buono stato di manutenzione della rete per mezzo di controlli periodici, restando a carico degli stessi le eventuali responsabilità per danni derivanti da difetti di manutenzione.
23. Per il rilascio del titolo edilizio valgono le condizioni di cui all'articolo 84, commi 2 e 3.

#### **Articolo 85 RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI**

1. Nelle nuove costruzioni e negli interventi di ristrutturazione edilizia riguardanti immobili con un numero di unità immobiliari superiore a 4, devono essere previsti locali per il deposito dei rifiuti tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante.
2. I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili, raccolti all'interno degli edifici e delle relative aree di pertinenza, devono essere conferiti in modo differenziato, a cura degli abitanti e/o addetti, in contenitori collocati negli appositi locali, da realizzarsi nel rispetto delle seguenti caratteristiche:
  - devono essere facilmente accessibili, per gli usi residenziali anche per i soggetti con mobilità ridotta e devono avere superfici adeguate, calcolate mediante apposite indicazioni fornite dagli uffici comunali, in relazione anche agli eventuali sistemi di raccolta automatizzata dei rifiuti.
  - superficie minima di mq. 4,00 e comunque non inferiore a 0,005 volte la Superficie Lorda dell'edificio asservito;
  - altezza minima di m. 2,40;
  - porta metallica con apertura di dimensioni minime di m. 1,00 x 2,10;
  - pavimenti e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale liscio, impermeabile e facilmente lavabile;
  - esalatore con relativo torrino collocato a una distanza di almeno m. 7,00 dall'apertura del più vicino locale abitabile, qualora l'immondezzaio non faccia parte del corpo del fabbricato; ovvero torrino prolungantesi oltre il piano della falda del tetto, nel caso il locale sia collocato nel corpo di fabbrica;
  - presa d'aria di dimensione adeguata a garantire l'esalazione del torrino;
  - presa d'acqua con relativa lancia dotata di una opportuna apparecchiatura di antisifonaggio;
  - scarichi sifonati dell'acqua di lavaggio collegati alla rete delle acque nere;
  - accorgimenti tali da assicurare un'adeguata difesa antimurina e antinsetti.

3. I locali dovranno essere posti nelle vicinanze dell'ingresso e comunque dovranno agevolare la raccolta porta a porta secondo il vigente regolamento in materia.

#### **Articolo 86 VOLUMI TECNICI ED IMPIANTISTICI**

1. I volumi tecnici impiantistici (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ..... ) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche tipologiche costruttive del contesto in cui si collocano.
2. I volumi tecnici emergenti dalla copertura possono essere realizzati esclusivamente per documentate esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza, non diversamente risolvibili e devono avere dimensioni strettamente proporzionali all'ingombro delle apparecchiature da alloggiare o della scala di accesso alla copertura.
3. Nel caso di installazione di apparati tecnici in copertura, gli stessi non dovranno essere visibili dalle pubbliche vie oppure essere celati alla vista anche con verde pensile e colorati in armonia con il colore della copertura o con superfici semiriflettenti.
4. Le canalizzazioni interrato di servizi vengono autorizzate previo deposito di garanzia fideiussoria per le opere di ripristino da restituire entro 30 (trenta) giorni dalla verifica della corretta esecuzione dell'opera da parte dell'Ufficio Tecnico e/o di ente gestore del servizio.
5. 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 nello strumento urbanistico generale vigente.
6. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas devono essere realizzate anche in sottosuolo, prevedendo le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.

#### **Articolo 87 DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA**

1. Il rilascio del titolo edilizio abilitativo o atto equipollente riferito ad interventi edilizi di nuovo impianto e/o di ristrutturazione edilizia con incremento del carico antropico e/o di ristrutturazione urbanistica e/o opere di urbanizzazione in prossimità di linee elettriche, resta subordinato all'acquisizione del Nulla Osta da parte dell'Ente gestore.

#### **Articolo 88 DISTRIBUZIONE DEL GAS**

1. Il rilascio del titolo edilizio abilitativo o atto equipollente riferito ad interventi edilizi di nuovo impianto e/o di ristrutturazione edilizia con incremento del carico antropico e/o di ristrutturazione urbanistica e/o opere di urbanizzazione in prossimità di linee di distribuzione del gas, resta subordinato all'acquisizione del Nulla Osta da parte dell'Ente gestore.

#### **Articolo 89 RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI**

1. Il rilascio del titolo edilizio abilitativo è subordinato, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie lorda superiore a 250 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con un numero di unità immobiliari superiore a 4 e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, alla predisposizione all'allaccio di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascun spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali.

**Articolo 90 PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI, DA COGENERAZIONE E RETI DI TELERISCALDAMENTO**

1. La produzione di energia da fonti rinnovabili è disciplinata dalle disposizioni dell'articolo 112, specificate ed integrate dal Capo V – Fonti energetiche rinnovabili, dell'Allegato B al presente regolamento.

**Articolo 91 TELECOMUNICAZIONI****91.1 INFRASTRUTTURE DI TELECOMUNICAZIONE DI SERVIZIO COLLETTIVO**

1. Per quanto riguarda la localizzazione, l'installazione, la modifica ed il controllo delle infrastrutture di telecomunicazione, si applica la normativa regionale in materia, ad oggi disciplinata dalla L.R. 11 maggio 2001, n° 11 *Norme sulla protezione ambientale dall'esposizione a campi elettromagnetici indotti da impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione* e dal Regolamento regionale 19 novembre 2001, n. 6 *Regolamento attuativo delle disposizioni di cui all'art. 4, comma 14, all'art. 6 comma 4, all'art. 7, comma 12 e all'art. 10, comma 9, della l.r. 11 maggio 2001, n. 11*.
2. Deve inoltre essere garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.

**91.2 APPARECCHI RICEVENTI AD USO PRIVATO**

1. L'installazione degli apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radiotelevisive deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
2. Sono vietate le installazioni di antenne (sia tradizionali che paraboliche) all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, su comignoli, entro giardini e cortili quando i captatori e i loro sistemi di sostegno siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie.
3. Le apparecchiature devono essere collocate sulla copertura degli edifici possibilmente sul versante opposto la pubblica via. Qualora questa soluzione fosse tecnicamente impraticabile, le antenne andranno posizionate ad una distanza dal filo di gronda tale da non renderle visibili dal piano strada.
4. Le sole antenne paraboliche dovranno rispettare il profilo del tetto: è cioè vietato che queste sporgano oltre il punto più alto del tetto stesso (colmo). Quando non sia possibile soddisfare questi requisiti dovranno proporsi soluzioni alternative tendenti alla minimizzazione dell'impatto visivo.
5. E' vietata, a meno di fondati motivi di interesse generale da parte di enti od organizzazioni pubblici, l'installazione di antenne di grandi dimensioni collocate in contrapposizione visiva a edifici o zone di valore storico - artistico, nonché in contrasto o che contrastino con l'armonia ambientale e paesaggistica, avuto riguardo anche per i con visivi di "lunga distanza".
6. Restano salve le norme che disciplinano la tutela dei beni di valore artistico.
7. Le antenne paraboliche devono avere le minori dimensioni possibili in relazione ad un corretto livello di segnale ricevuto.
8. Esigenze particolari, da dimostrarsi attraverso idonea documentazione, che dovessero richiedere dimensioni dell'antenna parabolica superiori ad un Ø di mt. 1,20, saranno valutate singolarmente dall'Amministrazione e daranno luogo ad emissione di nulla osta esplicito.

9. Le antenne paraboliche devono presentare una colorazione superficiale che deve armonizzarsi con quella del manto di copertura.
10. Le antenne ed i captatori devono essere installati nel rispetto delle norme previste dal D.M. n° 37/2008 e s.m.i. a tutela della sicurezza degli impianti.
11. Salva la presenza di vincolo storico-ambientale specifico, la posa e l'installazione di antenne ad uso privato non è soggetta a rilascio di permesso di costruire.

**Articolo 92 ILLUMINAZIONE ESTERNA DEGLI SPAZI PRIVATI**

1. Gli impianti di illuminazione esterna degli spazi privati devono essere progettati e realizzati secondo criteri antinquinamento luminoso, a ridotto consumo energetico, in conformità alle disposizioni normative di riferimento (L.R. 5 ottobre 2015, n° 31, *“Misure di efficientamento dei sistemi di illuminazione esterna con finalità di risparmio energetico e di riduzione dell’inquinamento luminoso”*).
2. I nuovi impianti devono essere progettati in modo tale da produrre sensibili miglioramenti nella riduzione dell’inquinamento luminoso, della gestione economica e della migliore fruibilità degli spazi urbani, in particolare la progettazione deve perseguire i seguenti obiettivi:
  - ottimizzare i costi di esercizio e di manutenzione in relazione alle tipologie di impianto;
  - ottenere un risparmio energetico, migliorando l’efficienza globale degli impianti mediante l’uso di sorgenti luminose, apparecchi di illuminazione e dispositivi del controllo del flusso luminoso finalizzati ad un migliore rendimento;
  - contenere l’inquinamento luminoso atmosferico e stradale e l’invasività della luce.

---

## **CAPO VI RECUPERO URBANO, QUALITA' ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO**

---

### **Articolo 93 PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI**

#### **93.1 AMBIENTE URBANO**

1. L'Amministrazione Comunale favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che nella progettazione, nella costruzione e nell'uso siano rivolti a migliorare il paesaggio e diminuire gli impatti sull'ambiente urbano, in termini di utilizzo e vivibilità. Sono perciò incentivati gli interventi innovativi in termini architettonici, ambientali e culturali, che dimostrino particolare attenzione alla qualità della forma costruita intesa come insieme di manufatti e spazi aperti.
2. L'Amministrazione Comunale favorisce il recupero del patrimonio edilizio esistente, in particolare delle aree e degli immobili in disuso. Vengono promossi il rifacimento di facciate, la sistemazione delle aree verdi private, l'inserimento di elementi di arredo urbano, compresi idonei stalli, manufatti o altri elementi per il parcheggio e il ricovero delle biciclette (realizzati con materiali idonei a garantire l'indeformabilità del suolo), i manufatti delle aziende erogatrici di pubblici servizi, l'adeguata integrazione di parcheggi pubblici e privati, la realizzazione delle reti ecologiche.
3. L'Amministrazione Comunale, secondo le competenze attribuite dalle norme vigenti, esegue, avvalendosi della Commissione Locale per il Paesaggio, un esame dei progetti relativamente alla qualità estetica ed all'inserimento nel paesaggio.

#### **93.2 ELEMENTI PROGETTUALI PER LA QUALITA' DEGLI INTERVENTI**

1. Gli interventi di nuova edificazione e di recupero degli edifici esistenti, ivi compresi i manufatti delle aziende erogatrici di pubblici servizi, in particolare se prospicienti spazi pubblici, devono garantire un corretto inserimento paesistico nel contesto urbano.
2. Gli interventi sulle facciate devono essere realizzati con materiali di finitura e accorgimenti tecnici resistenti agli agenti atmosferici.
3. Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio. Il progetto e la realizzazione delle superfici filtranti ed occupate concorrono al corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano e alla valorizzazione dello stesso.
4. L'Amministrazione Comunale promuove, nella trasformazione e rinnovo del patrimonio edilizio esistente, il miglioramento delle condizioni di comfort interno, la riduzione delle emissioni inquinanti, l'uso razionale dell'energia, lo sviluppo delle fonti rinnovabili, anche attraverso il sistema di premialità e incentivi di cui all'articolo 57, alle ulteriori disposizioni del Titolo III - Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali e al Regolamento Energetico, che verrà successivamente predisposto e costituirà parte integrante del presente regolamento.

#### **93.3 PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI**

1. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni e il suolo in condizioni di abitabilità, di decoro, d'idoneità igienica e di sicurezza ambientale assicurando tutti i necessari interventi di manutenzione.
2. E' prescritta la conservazione e la valorizzazione dei manufatti, pubblici o privati, aventi caratteristiche storico- artistiche di pregio, nonché interesse ambientale o testimonianza di tradizione, quali fontane, esedre, lapidi, bassorilievi, edicole sacre, antiche targhe, affreschi, fregi, stemmi, greche, stucchi e simili.

3. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di manutenzione, riparazione e ripristino necessari, nonché quelli di intonacatura e ritinteggiatura degli edifici o manufatti deterioratesi, con particolare attenzione alla conservazione e valorizzazione di tutti gli elementi architettonici di pregio.
4. Le aree inedificate e in disuso non possono essere lasciate in stato di abbandono, ma devono essere oggetto di manutenzione periodica assicurando il decoro urbano.
5. I proprietari ovvero i detentori delle aree inedificate o di fabbricati in disuso, che determinano o che possano determinare situazioni igienico-sanitarie e ambientali problematiche, devono recintarli e provvedere a interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, disinfestazione e derattizzazione, fino alla loro definitiva sistemazione. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque, si deve provvedere al mantenimento in efficienza e alla messa in sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica.
6. Nel caso di interventi urgenti rivolti all'eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune.
7. I proprietari devono garantire l'igiene, il decoro e la pulizia dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà.
8. L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo e ambientale.
9. L'installazione di pannelli solari fotovoltaici deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro urbano, dell'aspetto architettonico dei fabbricati, della limitazione dell'impatto visivo e paesaggistico.
10. Qualora la mancanza delle condizioni di abitabilità, decoro, igiene e di sicurezza ambientale sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità o l'igiene pubblica, si applicano le disposizioni vigenti in tema di provvedimenti contingibili e urgenti in materia edilizia e sanitaria.
11. Il Responsabile dell'Area Tecnica può far eseguire in ogni momento, previo congruo preavviso, ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune, dell'ATS o di ARPA, ovvero da altro personale qualificato, per accertare le condizioni delle costruzioni.
12. 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.
13. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione dei lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione, con apposito provvedimento che stabilisce le modalità di esecuzione, i termini per la realizzazione dei lavori e la riserva di esecuzione in danno, in caso di inadempienza.
14. Ove un edificio o parte di esso minacci la rovina, oppure vi compaiano lavori che pregiudicano l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose, l'Amministrazione Comunale potrà ingiungere al proprietario di prendere immediatamente gli opportuni provvedimenti per rimuovere lo stato di pericolo, ed in caso di inadempimento potrà provvedere ai sensi delle vigenti disposizioni di legge (di cui all'art. 153 del T.U. e Provinciale)

15. L'Amministrazione Comunale potrà chiedere che la denuncia di pericolo sia corredata da una relazione redatta da un tecnico qualificato.

#### **93.4 SALUBRITA' DEI TERRENI EDIFICABILI E DEGLI EDIFICI**

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato e bonificato il relativo suolo e sottosuolo.
2. L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'Autorità competente in materia igienico-sanitaria e ambientale, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.
3. Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, devono essere realizzati preventivamente adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.
4. Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati, è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato, come specificato al primo comma del presente articolo.
5. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici; è 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.
6. I locali abitabili, o ad essi assimilabili, posti al piano terreno, in assenza di sottostanti cantine o vani sotterranei, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o idoneo vespaio aerato, salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso per attività produttive, magazzini, depositi o assimilabili.
7. In generale il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata, di altezza non inferiore a cm. 50 e debbono essere adottate tecniche di prevenzione del rischio da esposizione al gas radon.
8. I pavimenti devono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.
9. Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede, devono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.
10. Per i locali non abitabili (box e depositi), posti a livello del terreno o seminterrati, è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli.
11. Il solaio di locali abitabili o destinati alle attività produttive, commerciali e direzionali, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature.
12. Tutte le murature devono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.
13. A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili e coperture piane vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno d'acqua (pendenza minima dal 2 al 3%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

#### **Articolo 94 FACCIAE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO**

1. Qualsiasi tipologia d'intervento sulle facciate prospicienti fronti stradali o spazi pubblici, che voglia modificarne gli originari caratteri, deve riguardare sempre l'intero fabbricato, inteso come unità architettonica anche se appartenente a distinte unità; non sono ammessi interventi parziali, orizzontali o verticali, che non garantiscono il mantenimento del decoro unitario e complessivo delle facciate.
2. È vietato il posizionamento sulle facciate degli edifici, in Centro Storico, prospicienti le pubbliche vie di apparecchi di ogni genere ad eccezione dell'illuminazione pubblica e delle telecamere di sicurezza, senza idonea schermatura, quali: impianti tecnologici; antenne paraboliche e quanto altro possa costituire alterazione dei prospetti. E' vietato, sulle facciate, sui balconi, sui davanzali e sui tetti degli edifici in Centro Storico, prospicienti le pubbliche vie, il posizionamento delle unità esterne dei condizionatori così da garantire il decoro delle facciate. Le unità già esistenti dovranno essere obbligatoriamente schermate in modo da non risultare visibile è vietato lo scarico della condensa sulla via pubblica.
3. A salvaguardia del decoro e dell'immagine urbana, le facciate degli edifici, centro storico, che prospettano su vie, corsi, piazze, o siano comunque visibili dallo spazio pubblico, devono essere mantenute in buono stato di conservazione con l'obbligo di procedere alla loro manutenzione e/o al rifacimento delle coloriture, qualora se ne ravvisi la necessità.
4. I prospetti architettonicamente unitari devono essere tinteggiati in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi e riguardano proprietà diverse. Non sono ammessi interventi casuali o sporadici, che riguardino singole parti della costruzione.
5. I collettori solari, termici o fotovoltaici, possono essere installati sulle facciate, solamente se concepiti come elementi a esse funzionalmente integrate.
6. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, etc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi di pregio o documentali, di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario ed i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura. Specificazioni e ulteriori prescrizioni possono essere contenute nei piani attuativi o di dettaglio.

#### **Articolo 95 ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE, PARAPETTI E DAVANZALI**

1. L'aggetto su suolo pubblico di balconi aperti e chiusi, gronde, pensiline, tende solari, insegne e simili, è consentito purchè le sporgenze siano ad un'altezza dal piano viario tale da non ostacolare il traffico ovvero determinare situazioni di pericolo.
2. L'aggetto nello spazio pubblico di balconi, gronde, pensiline, davanzali, modanature, infissi, insegne e simili non è consentito ad altezza inferiore a m. 5,00 su marciapiedi e aree aperte al traffico veicolare e m 3,50 su aree pedonali. Gli aggetti eccedenti la profondità di 1,50 m. dovranno essere oggetto di apposita convenzione di servitù.
3. I balconi e manufatti similari, siano essi chiusi o aperti, non sono permessi lungo le vie e gli spazi pubblici di larghezza inferiore a ml. 8,00.
4. I bow-windows sporgenti su spazio pubblico possono essere realizzati alle condizioni del precedente comma solo su strade con calibro superiore a m. 10, dotate di marciapiede. L'aggetto non può essere maggiore della larghezza del marciapiede diminuita di cm. 40.
5. Le tende solari per i negozi e i pubblici esercizi sono ammesse solo su strade dotate di marciapiedi o in aree pedonali.
6. Parapetti, balaustre, ringhiere e davanzali devono avere un'altezza non inferiore a m. 1,10 e devono garantire la non attraversabilità di una sfera di 10 cm di diametro e per disegno e materiali impiegati, condizioni di sicurezza con riferimento ai possibili utilizzatori del

manufatto. Sono fatte salve altezze o caratteristiche diverse definite da specifiche disposizioni di legge per determinate destinazioni d'uso degli ambienti ove questi vengono collocati (esempio locali di pubblico spettacolo).

7. Per le costruzioni poste in fregio a vie e spazi pubblici, lo zoccolo non può occupare nessuna parte del suolo pubblico.

#### **Articolo 96 ALLINEAMENTI**

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle norme dello strumento urbanistico comunale, dal Codice civile e dal Codice della strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo (Richiesta e consegna dei punti fissi), una distanza diversa al fine di realizzare allineamenti con manufatti preesistenti, provvedendo ad una valutazione complessiva dei seguenti elementi:
  - a) zona urbanistica di riferimento;
  - b) fronte già edificato;
  - c) eventuali coni di protezione visuale fissati dallo strumento urbanistico generale;
  - d) previsioni degli eventuali piani esecutivi;
  - e) norme contenute nel presente Regolamento.
2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, l'Amministrazione può richiedere la costituzione di fronti unitari dei manufatti o l'edificazione a confine, così da costituire una cortina edilizia che dia continuità alle costruzioni (punti di allineamento).
3. Per motivi di rispetto del decoro cittadino, l'Amministrazione può imporre specifici allineamenti che tengano conto delle preesistenze sia per quanto riguarda gli edifici principali che per i manufatti secondari e pertinenziali. In particolari situazioni, il Comune, sulla scorta delle previsioni di sviluppo e di riassetto contenute nello strumento urbanistico comunale, redige profili regolatori che considerano i dati planoaltimetrici di ciascuna via - sia esistente che di progetto - definendo i criteri di allineamento ai quali attenersi sia in sede di nuova realizzazione che di riforma totale degli edifici e delle recinzioni.
4. I manufatti accessori agli edifici principali non sono edificabili lungo le vie e gli spazi pubblici o di uso pubblico. Possono invece essere realizzati in aderenza al confine con altre proprietà private, purché l'altezza massima del manufatto, misurata all'estradosso del manto della copertura, non superi i m. 3,00. Tale altezza deve essere verificata rispetto alla quota media del piano di campagna rilevata sui quattro lati del manufatto.
5. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

#### **Articolo 97 DISCIPLINA DEL COLORE E PIANO DEL COLORE**

1. La scelta e l'uso di soluzioni cromatiche nella progettazione e attuazione degli interventi edilizi dovrà essere coerente e compatibile con il decoro urbano, con il paesaggio e con la tutela dei caratteri consolidati.
2. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale predisporre apposito "Piano del Colore", al fine di approfondire e meglio dettagliare le indicazioni di cui al presente articolo.
3. I progetti e gli interventi edilizi dovranno indicare i colori delle facciate, degli elementi metallici e delle parti in legno, in conformità con la cartella dei colori, allegata al presente regolamento (Allegato G), al fine della valutazione in merito all'inserimento rispetto al contesto circostante e le indicazioni di seguito riportate, oltre alle eventuali indicazioni di cui alla normativa del Piano di Governo del Territorio:
  - 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;

- le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico e/o architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura;
  - le operazioni di tinteggiatura degli edifici esistenti non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi, etc. esistenti sulle facciate.
  - il colore delle facciate esistenti deve preferibilmente riprendere quello originale. Sulle parti di facciata ove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore che si rapporti armonicamente con le tinte adiacenti e circostanti.
4. E' assolutamente vietato porre in essere interventi che rechino pregiudizio ad elementi architettonici esistenti sulle facciate e che ne impoveriscano l'importanza.
  5. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso o in contrasto cromatico con l'intorno, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione. Si applicano, in caso di inerzia per proprietario, i disposti del presente Regolamento in merito al mantenimento del decoro edilizio.
  6. Nel caso in cui la facciata sia di diverse proprietà, la tinteggiatura dell'intera facciata dovrà essere di un colore uniforme.
  7. L'integrazione cromatica e/o la variazione delle coloriture di facciata è oggetto di specifico atto autorizzativo, al fine di garantire il mantenimento e/o il ripristino del decoro ambientale e cittadino, nonché il mantenimento di eventuali caratteri storico ambientali dell'insieme.
  8. Il proprietario, o comunque avente causa, è tenuto alla presentazione di elaborati specifici dai quali risultino:
    - a) i colori;
    - b) i materiali;
    - c) le eventuali policromie;
    - d) le decorazioni, i fregi ed i decori esistenti, che si intendono mantenere e/o che si intendono realizzare.
  9. Il Soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale, sentita la Commissione interessata - nei modi e nelle forme di legge - provvede all'emissione del relativo atto formale con le prescrizioni che verranno ritenute opportune, tenuto conto della cartella dei colori, allegata al presente regolamento.
  10. E' in ogni caso sempre previsto il parere della Commissione per il Paesaggio per la tinteggiatura di facciate nella "Città storica antica e moderna "Ai" e "As".
  11. Il mancato rispetto delle norme del presente articolo comporta l'applicazione di una sanzione fissa di € 516,00 (euro cinquecentosedici/00).

#### **Articolo 98 COPERTURE DEGLI EDIFICI**

1. Nel caso in cui la copertura sia a diretto contatto con un ambiente abitato (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.) deve essere di tipo ventilato se a falda, ovvero dotata di verde pensile o zavorramento di inerte di colore chiaro se piana (è ammesso il pavimento galleggiante o sopraelevato purché realizzato con materiale di finitura di tonalità chiara).
2. Le tipologie e le sagome delle coperture, nonché i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, volumi tecnici, ecc.), sono elementi architettonici della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto, in particolare per quanto riguarda le dimensioni, l'aspetto formale e la compatibilità dei materiali impiegati.

3. Al fine di garantire la sicurezza di chi accede alla copertura degli edifici per interventi di manutenzione in tempi successivi all'ultimazione del manufatto, in occasione di interventi di nuova costruzione, ampliamento o ristrutturazione degli edifici, nonché in caso di interventi edilizi che prevedano il rifacimento completo degli elementi strutturali di copertura o l'installazione di pannelli solari sulle coperture stesse, è fatto l'obbligo prevedere dispositivi o specifiche misure necessarie a garantirne la sicurezza per l'accesso, il transito e l'esecuzione di lavori di cui al precedente articolo 60. A tale scopo i progetti edilizi dovranno essere corredati da apposita dichiarazione a cura del progettista. Sono fatti salvi tutti gli obblighi previsti dalle norme sovraordinate vigenti in materia di sicurezza.
4. Nelle porzioni di territorio cittadino comprese nel centro storico (Nuclei di Antica Formazione), le coperture degli edifici devono essere previste in modo congruente ai caratteri del sito per quanto attiene il livello di imposta, la tipologia, la pendenza delle falde, il manto di copertura, il tipo e lo spessore del cornicione, gli abbaini e i volumi tecnici. In particolare, la forma della copertura, i materiali impiegati e la pendenza delle falde dovranno essere tali da inserirsi armonicamente nel contesto architettonico.
5. L'inserimento di coperture a verde pensile o l'introduzione di sistemi per fonti di energie rinnovabili (pannelli solari, fotovoltaici, mini-eolico) sono consentiti sempreché sia garantito il corretto inserimento rispetto ai caratteri architettonici dell'edificio e ne sia contenuto l'eventuale impatto visivo.
6. In caso di coperture piane e/o a terrazzo praticabile sono ammessi:
  - parapetti, balaustre o ringhiere di altezza non superiore a m. 1,10 sul piano del terrazzo;
  - camini, canne di ventilazione e simili;
  - parafulmini, antenne;
  - lucernari per l'illuminazione delle scale, accessi coperti al terrazzo, locale macchine dell'ascensore;
  - eventuali altre sovrastrutture destinate a impianti tecnici, trattamento aria, serbatoi idrici, sempreché di minimo ingombro, ubicate possibilmente nella parte centrale del terrazzo e opportunamente schermate.
7. Tutte le sovrastrutture devono essere progettate ed eseguite con accurata soluzione estetica, con particolare riguardo alle visuali dall'alto e integrarsi con la tipologia dell'edificio.
8. I volumi tecnici emergenti dalla copertura possono essere realizzati esclusivamente per documentate esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza, non diversamente risolvibili e devono avere dimensioni strettamente proporzionali all'ingombro delle apparecchiature da alloggiare, in misura limitata delle esclusive esigenze documentabili.

#### **Articolo 99 CANALI DI GRONDA E PLUVIALI**

1. 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 essere riutilizzate.
2. Non sono ammessi scarichi liberi a livello del piano marciapiede o del piano stradale o comunque sul suolo pubblico, mentre sono ammessi scarichi in cortili, giardini, cisterne o appositi pozzi perdenti.
3. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque diverse da quelle meteoriche.
4. Verso gli spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, i pluviali delle nuove costruzioni devono essere incassati sino ad una altezza minima di m. 2,50 dal piano marciapiede o stradale; negli altri casi, è consentito installare i pluviali totalmente all'esterno delle pareti

degli edifici realizzando il terminale inferiore in materiale indeformabile, per almeno m. 2,00.

5. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati nei punti delle condutture interrate in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture.

#### **Articolo 100 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 canalizzazione in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono, in coerenza con il contesto architettonico.
2. In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previa autorizzazione del Comune, realizzare intercapedini di servizio o d'isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.
3. Ai fini del presente Regolamento è definito intercapedine il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.
4. Fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni, e inferiormente al suolo asservito all'uso pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti, la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da robuste griglie di copertura antisdrucchiolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia.
5. La larghezza massima delle intercapedini interrate, nel suolo asservito all'uso pubblico o privato, non può superare m. 1,20. Maggiori dimensioni, necessarie per la posa di infrastrutture (cavidotti, tubazioni, ecc.), possono essere autorizzate in caso di realizzazione di reti di servizio pubblico da parte delle Società concessionarie.
6. Le intercapedini possono essere dotate di griglie di ventilazione, che devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici o privati su cui si aprono.
7. Il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno m. 0,20 al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui. Nelle intercapedini è vietato realizzare rampe di scale verso via con apertura diretta sul marciapiede.
8. L'Amministrazione Comunale può autorizzare l'occupazione permanente di parte del suolo pubblico - limitatamente ai marciapiedi stradali o ai passaggi pedonali - per la realizzazione di bocche lupoie, griglie di aerazione di locali interrati e manufatti simili, alle seguenti condizioni:
  - a) che i manufatti privati siano limitati alla parte strettamente necessaria al soddisfacimento delle prescrizioni dei Vigili del Fuoco e del Regolamento Edilizio;
  - b) siano realizzati con criteri tali da resistere alle sollecitazioni dei carichi stradali relativi alla classe di appartenenza della via pubblica;

- c) siano dotati di soletta, griglie e/o cemento-vetro, aventi le medesime caratteristiche di resistenza ai carichi veicolari della classe di appartenenza della via pubblica;
  - d) siano perfettamente complanari al marciapiede e che rispondano alle prescrizioni vigenti sull'eliminazione delle barriere architettoniche;
  - e) venga sottoscritto apposito atto per l'assunzione diretta, da parte del privato proprietario e/o avente causa, di tutti gli oneri di realizzazione e manutenzione inerenti e conseguenti a detti manufatti, compresi gli impianti collettivi presenti nel sottosuolo e nel soprassuolo - questo anche per la parte di uso collettivo eventualmente ricompresa tra più manufatti consecutivi;
  - f) vengano corrisposte al Comune le tasse ed imposte vigenti in materia di occupazione di suolo pubblico.
9. Lungo le vie pubbliche, negli zocchi degli edifici, possono essere aperti lucernari o finestre di aerazione per i locali sotterranei: tali aperture devono risultare munite di robuste inferriate, non sporgenti più di cm. 4 dal filo della costruzione.

#### **Articolo 101 ILLUMINAZIONE PUBBLICA**

1. Gli impianti di illuminazione pubblici esterni devono essere progettati e realizzati secondo criteri antinquinamento luminoso, a ridotto consumo energetico, in conformità alle disposizioni normative di riferimento.
2. I nuovi impianti devono essere progettati in modo tale da produrre sensibili miglioramenti nella riduzione dell'inquinamento luminoso, della gestione economica e della migliore fruibilità degli spazi urbani, in particolare la progettazione deve perseguire i seguenti obiettivi:
  - ottimizzare i costi di esercizio e di manutenzione in relazione alle tipologie di impianto;
  - ottenere un risparmio energetico, migliorando l'efficienza globale degli impianti mediante l'uso di sorgenti luminose, apparecchi di illuminazione e dispositivi del controllo del flusso luminoso finalizzati ad un migliore rendimento;
  - contenere l'inquinamento luminoso atmosferico e stradale e l'invasività della luce.
3. Gli impianti di illuminazione devono essere elementi di valorizzazione del paesaggio urbano e non devono pertanto prevaricare la visione degli elementi architettonici che lo caratterizzano.

#### **Articolo 102 ANTENNE E IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI E ALTRI IMPIANTI TECNICI**

1. L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi delle trasmissioni radiotelevisive è definita dall'articolo 91.2 del presente regolamento.
2. E' fatto divieto di posare o alloggiare macchine di condizionamento e di ventilazione e simili, su fronti visibili da spazi pubblici o di uso pubblico. Unicamente in presenza di un accurato progetto globale, riferito all'intera facciata, sono consentite opere che, mascherando i manufatti, diano luogo ad una composizione architettonica significativa per il decoro cittadino.
3. In tutte le zone urbanizzate e in edifici visibili da pubblica via, devono essere utilizzati condizionatori privi di motore.
4. I condizionatori non devono arrecare disturbi acustici; pertanto dovranno rientrare nei decibel ammessi dalla normativa vigente in materia. Qualora gli stessi siano visibili da uno spazio pubblico dovranno essere dello stesso colore della facciata.
5. Nel caso di sostituzione di quelle/i già esistenti è obbligo l'adeguamento alla presente norma.

**Articolo 103 SERRAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI**

1. Le porte e le altre aperture poste ai piani ove vi sia passaggio di persone non devono di norma essere munite di serramenti apribili verso l'esterno, salvo il caso in cui i battenti siano contenuti nello spessore dei muri o comunque non fuoriescano dal filo esterno del fabbricato.
2. Non è ammesso l'impiego di serramenti in alluminio di colore dorato o argentato, se visibili da pubbliche vie.

**Articolo 104 INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, TARGHE, BACHECHE E VETRINE, TENDE E PROTEZIONI SOLARI****104.1 INSEGNE, MOSTRE E CARTELLI COMMERCIALI**

1. Fermo restando quanto disposto dal Codice della strada, nessuna struttura a supporto di mezzi pubblicitari di qualsiasi tipo e dimensione o altro manufatto può essere collocata, anche temporaneamente, su aree o spazi pubblici o d'uso pubblico senza preventiva specifica autorizzazione per l'occupazione.
2. In tutte le zone edificabili, così come determinate dal P.G.T., su tutti gli edifici e manufatti è consentito posare insegne, cieche e/o luminose unicamente entro la luce delle aperture dei manufatti edilizi, così che non fuoriescano dalla sagoma dei fori architettonici. La Commissione incaricata valuta e motivatamente giustifica altri sistemi di posa che, comunque, non devono recare alcuna turbativa alla viabilità e al decoro dell'ambiente circostante.
3. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari deve tener conto delle esigenze di decoro degli spazi pubblici e delle caratteristiche dell'ambiente e del paesaggio in cui si inseriscono, nonché della percezione panoramica dei percorsi.
4. La dimensione e posizione di insegne e mezzi pubblicitari sugli edifici e loro pertinenze deve essere effettuata nel rispetto dei caratteri morfologici degli stessi; in particolare, nei centri storici e nei nuclei di valore storico-ambientale-paesaggistico, dovrà essere evitata la eccessiva caratterizzazione commerciale, con insegne pubblicitarie a forte impatto, con materiali, finiture e arredi incoerenti con i caratteri del contesto e con cromatismi eccessivi o estranei allo stesso. Le mostre vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di cm. 10.
5. L'Amministrazione, nei modi e nelle forme di legge e per ambiti di particolare rilevanza storico ambientale, può definire particolari tipologie di insegne, mostre e cartelli da adottare e speciali cautele nella posa, attraverso uno specifico regolamento attuativo.
6. L'illuminazione delle insegne in genere deve essere realizzata prevedendo un fattore di utilizzazione dell'impianto non inferiore a 0,35 nel rispetto della reale superficie da illuminare. Per le situazioni esistenti l'Amministrazione Comunale può disporre lo spegnimento serale e notturno, qualora l'inquinamento luminoso procuri disturbo al riposo notturno.
7. Insegne, mostre o cartelli posati a bandiera, sono esclusi nella "Città storica antica e moderna – "Ai" e "As".
8. Insegne, mostre o cartelli posati a bandiera, sono consentite nel rispetto delle seguenti disposizioni:
  - a) di tipo collettivo:  
devono essere posati su palina unificata o su apposito sostegno pubblico predisposto dall'Autorità comunale, nel rispetto del Codice della strada, ma a cura e spese dei richiedenti; nel caso di paline o sostegni collettivi la dimensione massima di ciascuna insegna o cartello non può superare 0,60 mq.;

b) di tipo singolo:

posati a bandiera, nel rispetto del Codice della strada, in diretta corrispondenza al punto di attrazione al quale si riferiscono, aventi le seguenti caratteristiche:

- altezza minima dal piano di calpestio m. 3,50 in presenza di marciapiede e m. 4,65 dal piano stradale in assenza di marciapiede;
- sporto massimo dalla linea di facciata m. 1,20, in presenza di marciapiede e m. 0,60, in assenza di marciapiede;
- superficie massima del manufatto mq. 0,80;

c) non sono mai ammesse le seguenti caratteristiche, materiali e colori:

- manufatti a "cassonetto";
- colore "bianco" per i pannelli di fondo;
- uso di materiali plastici, a esclusione di quelli ottenuti con colorazione in pasta, escludendosi le colorazioni ottenute mediante fissaggio di pellicole colorate e/o metallizzate;
- uso di acciaio inossidabile o alluminio anodizzato nei colori argento, oro e bronzo chiaro, per la realizzazione di mensole e altre parti metalliche;
- sistemi di retro-illuminazione o apparecchiature di illuminazione di tipo appeso o, comunque, oscillante;

d) sono consentite limitate deroghe, unicamente per motivi di carattere estetico, da valutarsi in ragione alla particolarità del manufatto proposto e della sua collocazione specifica.

#### **104.2 TARGHE, BACHECHE E VETRINE**

1. Sugli edifici che si affacciano su spazi pubblici o di uso pubblico è consentita la posa di targhe, bacheche, vetrinette e simili; la posa di tali manufatti potrà avvenire nel rispetto delle seguenti disposizioni:
  - devono essere saldamente ancorate alla facciata dell'edificio;
  - devono essere realizzate in materiale infrangibile;
  - possono essere realizzate in materiale plastico unicamente se ottenuto con colorazione in pasta, escluse le colorazioni ottenute mediante fissaggio di pellicole colorate e/o metallizzate;
  - potranno avere uno sporto massimo dal fronte dell'edificio sul quale sono collocate di cm. 10 in presenza di marciapiede e di cm. 5 in assenza di marciapiede e il loro lato inferiore dovrà essere posto a un'altezza di almeno mt. 1,20 dal marciapiede o mt. 1,35 dal piano stradale, in caso di assenza di marciapiede;
  - potranno avere una dimensione massima di 0,80 mq.;
  - possono essere dotati di apparecchi illuminanti esclusivamente inseriti nel manufatto, in posizione e con schermatura tale da non creare disturbo alla vista;
  - eventuali le cornici, mensole e parti metalliche non possono essere realizzate in acciaio inossidabile o in alluminio anodizzato nei colori argento, oro e bronzo chiaro;
  - non devono alterare il decoro o coprire gli elementi architettonici degli edifici;
  - devono essere applicate in modo tale da essere facilmente pulibili anche al loro interno.
2. La domanda di autorizzazione per installare o modificare bacheche, vetrinette all'esterno di esercizi commerciali deve essere corredata dall'indicazione delle dimensioni, della forma, del materiale e del colore, nonché dalla dichiarazione di assenso, resa nella forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, del proprietario dell'edificio. Nel caso di proprietà comunale l'assenso è implicito nell'eventuale rilascio dell'autorizzazione.

#### **104.3 TENDE E PROTEZIONI SOLARI**

1. In tutto il territorio comunale e su tutti gli edifici e manufatti affacciatisi direttamente sulla pubblica via e/o su spazi pubblici o di uso pubblico, è fatto divieto posare tende e protezioni solari che non siano coordinati per tutto l'edificio nel suo complesso.
2. In ogni caso detti manufatti non devono alterare la sagoma architettonica dell'edificio.
3. Tende e protezioni solari su edifici affacciatisi sulle pubbliche vie sono consentiti al piano terreno unicamente quando la strada, la piazza o lo spazio pubblico siano dotati di marciapiedi e di spazi esclusivamente riservati ai pedoni. L'altezza minima dei manufatti ammessi non può essere inferiore a m. 2,20 misurati dal piano di calpestio sottostante e il loro sporto dal fronte dell'edificio non può eccedere quella del marciapiede.
4. Sono consentiti tendoni solari e velari stagionali a protezione degli spazi pubblici o di uso pubblico all'aperto: in tali casi è consentito l'impiego di manufatti di colore chiaro aventi altezza libera non inferiore a m. 2,20 misurati dal sottostante piano di calpestio.
5. Tutti manufatti possono essere rifiutati o fatti smantellare quando trattasi di edifici storici o di insiemi architettonici di particolare importanza o quando, tenuto conto della forma, del colore o del materiale che si vogliono impiegare, essi risultino contrari al pubblico decoro.
6. L'Autorità comunale, quando i manufatti di cui al presente articolo non siano mantenuti puliti e in buono stato di manutenzione o quando rechino disturbo o pericolo alla pubblica incolumità, dispone per la rimozione degli stessi dandone avviso alla proprietà. In caso di inerzia del privato, l'Autorità comunale provvede in via diretta, addebitando al responsabile gli oneri conseguenti.

#### **104.4 EROGATORI AUTOMATICI**

1. Per l'installazione di erogatori automatici di prodotti o servizi, sul suolo pubblico o anche applicati a edifici privati, purché in posizione fruibile da suolo pubblico o di uso pubblico, è necessaria la sola Concessione di Occupazione di Suolo Pubblico, nel rispetto delle seguenti condizioni di installazione:
  - a) non interferenza con edifici di valore storico-architettonico;
  - b) non interferenza con percorsi pedonali o ciclabili;
  - c) verifica delle condizioni di sicurezza.

#### **Articolo 105 CARTELLONI PUBBLICITARI**

1. Per la disciplina dei cartelloni pubblicitari si rimanda al precedente articolo 108.1.

#### **Articolo 106 MURI DI CONTENIMENTO**

1. I terreni naturali possono essere rimodellati mediante l'utilizzo di opere di ingegneria naturalistica e con la sola movimentazione delle terre. Quando ciò non sia tecnicamente possibile o quando tale rimodellatura comporti non giustificate alterazioni ambientali, si può ricorrere all'impiego di muri di sostegno.
2. In tal caso i muri per il contenimento e il sostegno di terreni scoscesi o per la formazione di terrapieni non possono avere altezza superiore a m. 2,00.
3. Qualora, per necessità dei luoghi, fosse necessario disporre di muri di sostegno di maggiore altezza, essi devono essere realizzati "a gradoni", ognuno dei quali non può superare l'altezza di m. 2,00, con una profondità minima non inferiore a m. 2,00.
4. Di norma i muri di sostegno devono essere realizzati con "muri verdi" opportunamente completati con arbusti e apparato erbaceo.

5. Solo in caso di documentata impossibilità tecnica la facciata a vista dei muri di sostegno può essere realizzata in calcestruzzo, in laterizio o con rivestimento lapideo. Il muro così realizzato deve essere dotato di cimasa di coronamento in materiale resistente non plastico e/o metallico. Salvo che i terrazzamenti non siano utilizzati a scopi colturali, i prospetti visibili dei muri di sostegno devono essere mascherati con piantumazioni e/o rampicanti verdi.
6. Non è ammesso realizzare fori di drenaggio delle acque che spiovano direttamente su spazi pubblici o di uso pubblico o anche privato non di proprietà dell'edificante.
7. Il dimensionamento del muro di sostegno dovrà essere adeguatamente calcolato da un professionista tenendo conto delle più severe condizioni di pressione prevedibili da parte del terreno retrostante in occasione di eventi alluvionali. Qualora insista su una via aperta al pubblico il manufatto dovrà essere dotato di apposita dichiarazione di idoneità statica.
8. I muri di sostegno non possono essere utilizzati per la posa di materiale pubblicitario di qualsiasi genere e natura.

#### **Articolo 107 BENI CULTURALI ED EDIFICI STORICI**

1. Il Piano di Governo del Territorio individua gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004, gli elementi di valore storico, architettonico e documentale presenti sul territorio comunale, nonché la perimetrazione del nucleo di antica formazione e dei nuclei rurali di interesse storico.
2. Si rimanda agli elaborati del Piano delle Regole per l'individuazione puntuale e alle norme del Piano delle Regole per le prescrizioni e indicazioni in merito alle modalità di intervento.

#### **Articolo 108 CIMITERI**

1. Il Comune è dotato di *Piano regolatore cimiteriale*, a cui si rimanda per la specifica disciplina.

#### **Articolo 109 PROGETTAZIONE DEI REQUISITI DI SICUREZZA PER I LUOGHI PUBBLICI URBANI**

1. La sicurezza dei luoghi urbani, con riferimento al decoro degli spazi pubblici, all'eliminazione delle barriere architettoniche, all'illuminazione pubblica e alla videosorveglianza di particolari ambiti sensibili, deve essere garantita con le modalità previste dal DL 20 febbraio 2017, n. 14, coordinato con la legge di conversione 18 aprile 2017, n. 48, recante: *Disposizioni urgenti in materia di sicurezza delle città*. Al fine di contrastare i reati predatori, si invitano i progettisti e i proprietari a seguire le linee guida contenute nel Manuale della Sicurezza residenziale predisposto dall'Associazione Controllo del Vicinato allegato al presente Regolamento.

---

**CAPO VII ELEMENTI COSTRUTTIVI**

---

**Articolo 110 SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE, RAMPE E ALTRE MISURE PER L'ABBATTIMENTO DI BARRIERE ARCHITETTONICHE**

1. Al fine di garantire una migliore qualità della vita urbana e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito, da parte di tutte le persone ed in particolare da parte di quelle con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, la progettazione e l'esecuzione degli interventi urbanistico-edilizi devono essere redatti ed eseguiti in conformità alle disposizioni in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, nonché del presente Regolamento.
2. In particolare negli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione di interi edifici o di unità immobiliari dotate di autonomia funzionale, nonché nei casi di mutamento della destinazione d'uso di immobili finalizzato ad un pubblico utilizzo o all'esercizio privato aperto al pubblico, devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, garantendo i requisiti di accessibilità, visitabilità ed adattabilità prescritti dalla specifica normativa.
3. Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia anche parziale (cioè limitata a singole unità immobiliari) di edifici non già adeguati alle norme sul superamento delle barriere architettoniche, non devono determinare un peggioramento delle caratteristiche originarie di accessibilità delle unità immobiliari interessate dalle opere stesse.
4. In particolare le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento anche parziale di edifici non già adeguati alle norme sul superamento delle barriere architettoniche, che siano sedi di attività aperte al pubblico, devono garantire il requisito della visitabilità per gli spazi utilizzati dal pubblico: gli accessi devono essere assicurati dal piano strada con l'inserimento di porte scorrevoli e formazione di rampe di raccordo interne o, in alternativa, con arretramento della porta di ingresso rispetto al filo della vetrina e la creazione di un piano inclinato trattato con materiale antisdrucchiolo e segnalato con colore visibile, di lunghezza adeguata all'arretramento della soglia di ingresso.
5. Ai fini dell'agibilità delle costruzioni le opere devono essere realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche; a tal fine dovrà essere prodotta apposita dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche, resa dai tecnici abilitati e nelle forme previste dalla normativa vigente.

**Articolo 111 SERRE BIOCLIMATICHE O SERRE SOLARI**

1. Le serre solari e i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare, realizzati negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti, fanno parte delle superfici accessorie e non si computano nelle superfici lorde, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:
  - essere integrate nell'organismo edilizio;
  - avere una profondità non superiore a m. 1,50;
  - avere superficie netta in pianta inferiore o uguale al 15% della superficie utile di ciascun subalterno a cui sono collegate;
  - la superficie disperdente deve essere realizzata in elementi trasparenti con  $U \leq 1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$  per almeno il 75%;
  - essere apribili per una superficie pari ad almeno un terzo dello sviluppo dell'involucro;

- essere dotate di schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo, atte a ridurre almeno del 70% l'irradiazione solare massima durante il periodo estivo;
  - garantire una riduzione pari ad almeno il 10% del fabbisogno di energia primaria non rinnovabile per la climatizzazione invernale o il riscaldamento di ciascun subalterno a cui sono collegate;
  - non essere dotate di impianto di riscaldamento o di raffrescamento.
2. L'introduzione di impianti di riscaldamento o di raffrescamento comporta l'obbligo dell'inserimento delle relative superfici nel calcolo della superficie lorda.
  3. In particolare ai fini del calcolo del rapporto aerante potranno essere conteggiati anche i serramenti che si aprono sulle serre esclusivamente qualora ricorrano tutte le seguenti condizioni:
    - la serra sia dotata di serramenti facilmente apribili e fronteggianti il serramento che si vuole utilizzare per la verifica;
    - la superficie dei serramenti della serra fronteggianti l'apertura che si vuole utilizzare per la verifica non sia inferiore a un decimo della somma delle superfici in pianta della serra e del locale retrostante;
    - i serramenti della serra prospettino su spazi ai sensi di quanto previsto dall'articolo 59.6. comma 4 del presente Regolamento.
  4. Per ulteriori indicazioni si rimanda all'Articolo 23 – Sistemi solari passivi/serre bioclimatiche, dell'Allegato B al presente regolamento.

#### **Articolo 112 IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI**

1. In tutti i progetti di nuova costruzione e di ristrutturazione rilevante di edifici esistenti (come definite nel D.Lgs. n° 28/2011) e nelle ristrutturazioni importanti di I livello di edifici esistenti, in tutte le categorie di edifici dalla E.1 alla E.8 (come classificati dall'art. 3 del D.P.R. n° 412/1993), è obbligatorio prevedere l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili in misura non inferiore a quanto previsto dalla normativa sovraordinata in materia.
2. Gli eventuali impedimenti di natura tecnica alla realizzazione dei predetti interventi devono essere motivati nella relazione tecnica di cui all'Allegato C del Decreto regionale n° 18546/2019 del 18/12/2019, da consegnare in sede di richiesta del titolo abilitativo. Nel caso specifico di impianti solari fotovoltaici, per impedimenti tecnici si intendono:
  - ombreggiamento delle superfici di copertura da ostacoli esistenti o in progetto, esterni all'edificio. Si intendono ombreggiate le superfici della copertura che, il 21 Settembre alle ore 9, 12 e 15 (ora solare), non risultino irraggiate. Tale ombreggiatura va dimostrata con adeguata documentazione grafica. In questi casi si dovrà comunque installare un impianto caratterizzato dalla massima potenza possibile, in relazione alle superfici disponibili non ombreggiate e rispettare quanto previsto dal comma 8 dell'allegato 3 del D.Lgs n° 28/2011;
  - l'incompatibilità con le norme di tutela del paesaggio.
3. In ogni area della città è possibile installare sulle coperture a falde inclinate esistenti, pannelli solari fotovoltaici, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, aderenti totalmente ad essa, senza utilizzo di supporti in elevazione ed i cui componenti non modifichino la sagoma dell'edificio. In caso di realizzazione di nuovo edificio o di rifacimento completo della struttura di copertura i pannelli fotovoltaici dovranno risultare preferibilmente integrati nello spessore della falda e non oltrepassare, in altezza, la linea di colmo.

4. In ogni area della città è possibile installare sulle coperture piane degli edifici non destinate ad uso terrazzo, pannelli solari, anche con l'utilizzo di supporti - se esclusivamente finalizzati al raggiungimento dell'inclinazione ottimale - purché, il complesso, non risulti visibile da spazi pubblici limitrofi all'edificio posti a quota altimetrica inferiore, oppure qualora siano schermati da quinte perimetrali, con altezza massima non superiore alla funzione schermante, realizzate con caratteristiche e materiali tali da consentire un idoneo inserimento architettonico. Su terrazzi e lastrici solari, oltre a quanto previsto per i tetti piani, è ammesso, anche oltre l'altezza massima consentita per gli edifici, posizionare pannelli solari fotovoltaici su strutture in elevazione, di tipo a pergolato, realizzate in legno o metallo. La superficie superiore del complesso dovrà essere costituita esclusivamente dai pannelli solari fotovoltaici e dagli elementi strutturali strettamente necessari al loro sostegno, l'altezza massima all'estradosso, comprensiva dei pannelli - anche inclinati - non potrà eccedere i mt. 2,40 rispetto al piano di calpestio sottostante. L'intera struttura dovrà conseguire, in ogni caso, un idoneo inserimento architettonico e ambientale. Rispettando tali condizioni, tale struttura si configura come pergolato, ai sensi dell'articolo 117, *Disposizioni relative alle aree di pertinenza*, del presente Regolamento e, pertanto, non rientra nel computo dell'altezza dei fronti.
5. In ogni area della città è possibile installare, sulle coperture degli edifici realizzate con caratteristiche tipologiche diverse da quelle indicate nei commi precedenti, pannelli solari fotovoltaici e termici, a condizione che sia garantito un adeguato inserimento architettonico e ambientale.
6. In ogni area della città è possibile installare, nei cortili e negli spazi aperti, pannelli solari, anche con l'utilizzo di supporti se esclusivamente finalizzati al raggiungimento dell'inclinazione ottimale.
7. In alternativa, i pannelli solari fotovoltaici potranno essere installati su strutture in elevazione, di tipo tettoia, realizzate in legno o metallo, a condizione che la superficie sottostante sia utilizzata a parcheggio automezzi o in alternativa per il riparo biciclette o motocicli, ovvero per deposito della raccolta differenziata o per accesso pedonale o carraio. In tal caso la superficie superiore del complesso dovrà essere costituita esclusivamente dai pannelli solari e dagli elementi strutturali strettamente necessari al loro sostegno e l'altezza massima, all'intradosso, dovrà risultare non superiore a mt. 2,40, se destinato al passaggio o stazionamento autoveicoli e motocicli, e non superiore a mt. 2,20 per gli altri casi. L'intera struttura dovrà conseguire, in ogni caso, un idoneo inserimento architettonico e ambientale.
8. Nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, sugli edifici ed ambiti del territorio comunale che il P.G.T. individua come *"Città storica antica e moderna – "Ai" e "As"*, fatte salve eventuali norme di tutela che ne impediscano il posizionamento, parziale o totale, è possibile installare pannelli solari con le seguenti modalità:
  - sulle coperture a falde, pannelli solari termici e fotovoltaici preferibilmente integrati nello spessore della falda o aderenti totalmente ad essa, senza l'utilizzo di supporti in elevazione. Entrambe le tipologie dovranno essere preferibilmente di colore rosso mattone in caso di coperture laterizie. In caso di realizzazione di nuovo edificio o di rifacimento completo della struttura di copertura, i pannelli, sia termici che fotovoltaici, dovranno risultare integrati nello spessore della falda e non oltrepassare, in altezza, la linea di colmo;
  - sui terrazzi, purché non siano visibili da spazi pubblici limitrofi all'edificio posti a quota altimetrica inferiore. Non è ammesso il posizionamento di pannelli solari in elevazione o su strutture a pergolato;

- nei cortili e spazi aperti, anche con l'utilizzo di supporti, se esclusivamente finalizzati al raggiungimento dell'inclinazione ottimale, purché non risultino visibili da spazi pubblici limitrofi all'edificio posti a quota altimetrica uguale o inferiore.
9. In ogni area del Comune, fatto salvo quanto successivamente specificato, i serbatoi di accumulo annessi a pannelli solari termici devono essere installati all'interno degli edifici. Qualora sia dimostrata l'impossibilità, dovranno essere posizionati rispetto agli spazi pubblici, sulle falde interne delle coperture e adeguatamente mascherati adottando soluzioni tali da consentire un idoneo inserimento architettonico.
  10. Nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, sugli edifici ed ambiti del territorio comunale che il P.G.T. individua come "*Città storica antica e moderna – "Ai" e "As"*", non è possibile installare tali impianti tecnologici sulle falde delle coperture inclinate rivolte sul fronte stradale, qualora visibili dal fronte stradale o da spazi pubblici limitrofi all'edificio posti a quota altimetrica inferiore. Fatte salve eventuali norme di tutela che ne impediscano il posizionamento, parziale o totale, è invece consentita la loro installazione qualora:
    - siano posizionati su terrazzi purché non siano visibili da spazi pubblici limitrofi all'edificio posti a quota altimetrica inferiore. A tal fine è possibile occultarli con appositi manufatti realizzati con caratteristiche e materiali tali da consentire un idoneo inserimento architettonico;
    - siano posizionati sulle falde interne delle coperture che presentino per loro conformazione parti convenientemente defilate, non siano visibili da spazi pubblici limitrofi all'edificio posti a quota altimetrica inferiore. A tal fine è possibile occultarli, ove consentito, con appositi manufatti realizzati con caratteristiche e materiali tali da consentire un idoneo inserimento architettonico.
  11. Il posizionamento di ulteriori impianti tecnologici, non rientranti nelle tipologie definite nei precedenti commi, è consentito sulle coperture degli edifici a condizione che non siano visibili da spazi pubblici limitrofi all'edificio posti a quota altimetrica inferiore; in caso di oggettiva e dimostrata impossibilità, dovranno essere adeguatamente mascherati adottando soluzioni tali da consentire un idoneo inserimento architettonico.
  12. Nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, sugli edifici ed ambiti del territorio cittadino che il P.G.T. individua come "*Città storica antica e moderna – "Ai" e "As"*", non è possibile installare tali ulteriori impianti tecnologici, non rientranti nelle tipologie definite nei precedenti commi, sulle falde delle coperture inclinate rivolte verso il fronte strada.
  13. E' invece consentita la loro installazione - fatte salve eventuali norme di tutela che ne impediscano il posizionamento, parziale o totale - qualora:
    - siano posizionati su terrazze e non siano visibili da spazi pubblici limitrofi all'edificio a quota altimetrica inferiore;
    - siano posizionati sulle falde interne delle coperture che presentino, per loro conformazione, parti convenientemente defilate.
  14. La realizzazione dovrà, in ogni caso, prevedere la corretta allocazione delle impiantistiche sia interne che esterne agli edifici individuando sia i locali idonei e necessari che le opere di integrazione e mitigazione delle parti impiantistiche esterne all'edificio (tetto, facciate, aree libere) debitamente integrati con il progetto architettonico.

#### **Articolo 113 STRADE, PASSAGGI PRIVATI E CORTILI**

1. La costruzione di strade private è soggetta alle ordinarie procedure autorizzative e di controllo previste dall'ordinamento vigente.
2. I soggetti proprietari delle strade private devono provvedere:
  - a) alla pavimentazione, se l'Amministrazione Comunale la ritiene necessaria;

- b) alla manutenzione, pulizia e sgombero neve;
  - c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
  - d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
  - e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
  - f) all'illuminazione stradale.
3. Le strade private con doppio senso di marcia a servizio di nuove costruzioni residenziali con più unità abitative devono avere larghezza minima di m. 5,00, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 7,50 e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
  4. Le strade private a servizio di nuove costruzioni residenziali con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di m. 3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 6,75.
  5. Le strade private a servizio di nuovi insediamenti produttivi (anche destinati alla trasformazione di prodotti agricoli) e commerciali devono avere larghezza minima di m. 4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di m. 7,00 nel caso di doppio senso di marcia, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 10,00 e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.
  6. Ove occorra, le strade private sono aperte al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza.
  7. Le strade private chiuse da cancellata all'imbocco sulla pubblica via devono garantire la distanza minima prevista per i passi carrabili.
  8. Le rampe carrabili private per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%. Sono fatte salve disposizioni specifiche previste dalla normativa di settore in materia di sicurezza e prevenzione incendi.
  9. La larghezza minima della carreggiata delle rampe carrabili è:
    - a) m. 3,00 nei casi di rampa rettilinea, a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo ;
    - b) m. 4,50 nel caso di rampa rettilinea a doppio senso di marcia permanente;
    - c) m. 3,50 nei tratti di rampa curvilinea, a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
    - d) m. 6,50 nei tratti di rampa curvilinea a doppio senso di marcia permanente.
  10. Nel caso di rampe carrabili con tracciato curvilineo, il raggio di curvatura, misurato alla mezzeria della carreggiata, deve essere non inferiore a:
    - a) m. 6,75 nei casi di rampa a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
    - b) m. 8,25 nel caso di rampa a doppio senso di marcia permanente.
  11. Le rampe carrabili devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con apposite scanalature per il deflusso delle acque; almeno da un lato, deve essere prevista l'installazione di un corrimano all'altezza di m. 0,90 e la realizzazione di un percorso pedonale di servizio, a fianco della carreggiata, sistemato a gradoni, di larghezza non inferiore a m. 0,60. Tale percorso può non essere previsto quando esista un percorso di scale o di ascensori alternativi posti nelle vicinanze della rampa o in caso di comprovata impossibilità nel recupero di organismi edilizi esistenti.

12. Tutte le rampe pedonali esterne o interne alle costruzioni, escluse quelle di servizio di cui al comma precedente, devono rispettare le prescrizioni di leggi e direttive in materia di sicurezza e per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.
13. I cortili, intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre soli fronti di una costruzione, qualora ciascuno di essi sia di larghezza superiore a m. 4,00, devono essere dimensionati in modo che la luce libera, misurata sulla perpendicolare ad ogni prospetto finestrato, rispetti le prescrizioni del D.M. 2 aprile 1968, n° 1444, articolo 9.
14. Agli effetti di quanto disposto dal precedente comma, la misura della luce libera deve essere misurata al netto delle proiezioni orizzontali di ballatoi, balconi, pensiline e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile.
15. I cortili devono essere pavimentati o sistemati a giardino privato e comunque provvisti di scarico delle acque meteoriche realizzato in modo da evitare ristagni.
16. È considerata area a cortile anche quella occupata da costruzioni parzialmente interrato con soprastante terreno sistemato a verde emergenti dal suolo per non più di m. 1,20, misurati dal più alto dei punti dell'estradosso del soffitto, escluso il soprastante terreno sistemato a verde, al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali.

#### **Articolo 114 CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE**

1. La realizzazione di cavedi, intendendosi per tali gli spazi interni delimitati da prospetti di larghezza inferiore o uguale a m. 4,00, ed aperti in alto per l'intera superficie, è ammessa esclusivamente per la diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, disimpegni, ambienti di servizio, ripostigli e cantine, secondo quanto regolamentato dall'articolo 62.8.d.
2. I cavedi devono essere dotati di facile accesso nella parte inferiore per agevolare le operazioni di pulizia.
3. I cavedi devono essere pavimentati o sistemati a giardino privato e comunque provvisti di scarico delle acque meteoriche realizzato in modo da evitare ristagni.
4. I cavedi tecnici o passi d'uomo sono abitacoli preordinati al passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica del manufatto edilizio. Questi devono contenere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati per garantire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico.
5. I cavedi tecnici possono essere adiacenti e aperti sui cavedi di aeroilluminazione, a condizione che non ne riducano la superficie minima in pianta; inoltre, devono essere dotati di tiraggio naturale o meccanico dal piede dell'edificio al colmo del tetto.
6. Nessun locale può avere affaccio sui cavedi tecnici.
7. La superficie occupata dai cavedi o di cavedi tecnici è considerata a tutti gli effetti superficie coperta.

#### **Articolo 115 RECINZIONI**

1. Le aree di pertinenza di edifici esistenti o in progetto possono essere recintate nel rispetto delle prescrizioni che seguono e delle previsioni dello strumento urbanistico.
2. Le caratteristiche geometriche e architettoniche delle recinzioni devono presentare aspetto decoroso ed essere rispettose delle emergenze storiche, monumentali artistiche, ambientali e paesaggistiche.

3. Le recinzioni devono essere posizionate in modo tale da non ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione, esse devono rispettare il calibro stradale definito dallo strumento urbanistico e consentirne l'attuazione; in mancanza delle indicazioni suddette, le recinzioni dovranno essere arretrate secondo le indicazioni fornite dalle tavole del Piano di Governo del Territorio.
4. In prossimità delle intersezioni stradali, anche se con strade private o di accesso ai fondi, esse dovranno avere smussi con inclinazione a 45°, con un minimo di m. 1,50x1,50, salvo diverse angolazioni tra gli assi stradali, da definirsi in modo adeguato in relazione ai luoghi, così da garantire una adeguata visibilità.
5. Vedi altresì i contenuti dell'Articolo 71 del presente Regolamento.

#### **Articolo 116 MATERIALI, TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI**

1. La disciplina generale relativa ai materiali e alle tecniche costruttive degli edifici è regolamentata dalle norme di settore riportate nell'Allegato C, *Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, aventi uniforme diretta applicazione sul territorio regionale*, della D.g.r. 24 ottobre 2018 – n. XI/695: *Recepimento dell'intesa tra il governo le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento-edilizio tipo di cui all'art. 4, comma 1 sexies, del decreto del presidente della repubblica 6 giugno 2001, n. 380*, alle quali si rimanda.

#### **Articolo 117 DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE AREE DI PERTINENZA**

1. Si definiscono aree di pertinenza quelle aree, fondiari e territoriali, che vengono utilizzate, in base alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale e dei suoi strumenti attuativi, ai fini del calcolo degli indici urbanistici, meglio definite nel glossario del presente Regolamento.
2. Nelle aree di pertinenza degli edifici sono ammessi elementi di arredo costituiti da piccoli manufatti leggeri con funzioni accessorie e di servizio, non destinati alla permanenza di persone. I suddetti manufatti dovranno avere caratteri di precarietà costruttiva, di temporaneità di installazione e di facile amovibilità e pertanto saranno privi di qualsiasi fondazione stabile.
3. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al precedente comma, si considerano manufatti leggeri le seguenti strutture:
  - a) pergolati, pompeiane o pergotende, limitatamente alle strutture leggere a sviluppo lineare variamente configurate, costituenti il supporto di vegetazione rampicante o di altri elementi aventi esclusiva funzione ombreggiante, comunque non suscettibili di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche e di altezza non superiore a m. 2,40;
  - b) gazebo da giardino, limitatamente alle strutture leggere in legno o metallo contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità, destinate ad uso stagionale, atte ad ombreggiare spazi di soggiorno temporaneo all'aperto, prive di chiusure laterali e di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli, nonché di pavimentazioni continue o altre opere murarie;
  - c) arredi da giardino di piccole dimensioni e contraddistinti da facile amovibilità e reversibilità, quali barbecue prefabbricati semplicemente appoggiati al suolo, fontanelle, sculture e installazioni ornamentali in genere, fioriere, voliere e simili;
  - d) modesti manufatti per ricovero di animali domestici o da cortile;
  - e) ripostigli per il ricovero attrezzi per giardino o per il ricovero della legna caratterizzati da strutture leggere in legno o metallo contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità. Le suddette strutture non potranno avere una superficie coperta superiore a mq. 6,00, ed altezza all'intradosso non superiore a m. 2,00.

Inoltre dovranno essere di pertinenza degli edifici residenziali nel numero di uno per ogni unità abitativa su area di proprietà o in diritto di uso esclusivo; nei condomini, sulle aree scoperte non assegnate in uso esclusivo a singole unità immobiliari è ammesso un solo manufatto. In ogni caso i predetti manufatti dovranno rispettare le distanze dai confini prescritte dal Codice civile.

4. La realizzazione dei manufatti di cui al punto precedente, ad esclusione di quelli classificati per legge in Attività edilizia libera, sono subordinati a procedimenti edilizi con asseverazione da parte di tecnico abilitato (CILA-SCIA).

#### **117.1 AREE SCOPERTE DI PERTINENZA DI EDIFICI PRODUTTIVI O ADIBITI A DEPOSITO**

1. I progetti di nuova costruzione, ristrutturazione o di ampliamento degli edifici produttivi o adibiti a deposito, devono prevedere la contestuale sistemazione dell'area libera, individuando sulla stessa gli spazi destinati al carico e scarico, alla sosta o manovra degli automezzi, ed eventuale deposito a cielo aperto o sotto tettoie, nonché le superfici drenanti e pavimentate, gli spazi verdi e le alberature.
2. Con il titolo abilitativo possono essere prescritte la formazione di quinte edilizie o barriere verdi, nonché gli accorgimenti necessari perché il deposito di merci e materiali non costituisca elemento di disordine e di degrado urbano. Dette prescrizioni costituiscono parte integrante del titolo abilitativo.

#### **117.2 TERRENI INEDIFICATI UTILIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE E DI DEPOSITO**

1. L'uso del terreno per attività produttive e/o di deposito senza manufatti edilizi può avvenire solo alle seguenti condizioni:
  - rispetto della destinazione ammessa dal P.G.T.;
  - presenza di recinzione, eventualmente anche in muratura;
  - presenza di cortine o siepi atte ad evitare che l'area, vista dall'esterno, determini un effetto ambientale di degrado o di disordine.
2. I proprietari devono mantenere le aree non coperte da edifici perfettamente pulite e in condizioni igienico-ambientali decorose.
3. E' fatto obbligo, all'atto della presentazione della pratica di inizio attività, la redazione di un elaborato grafico che rappresenti le aree di carico e scarico merci, la presenza di eventuali cassonetti o strutture tecniche (condensatori, impianti vari, ecc.), la tipologia della pavimentazione e di smaltimento delle acque meteoriche.

#### **Articolo 118 PISCINE E IMPIANTI SPORTIVI AD USO PRIVATO**

1. La realizzazione di impianti sportivi ad uso privato sia scoperti che coperti con protezioni temporanee - quali piscine, campi da tennis, campi di bocce, etc. - deve essere considerata quale costruzione accessoria e pertanto di pertinenze degli edifici principali, attuabili nei limiti e con le modalità previste dal P.G.T.
2. La realizzazione di questi manufatti è ammessa, quando non direttamente esclusa dal PGT, in tutte le zone classificate dallo strumento urbanistico generale a destinazione residenziale, produttiva e/o terziaria ed è esclusa, salvo la preesistenza di manufatti residenziali, nelle zone riservate al settore primario (agricolo e boschivo).
3. Tali impianti sono soggetti a specifico permesso di costruire o a SCIA.
4. Le piscine private di pertinenza degli edifici devono rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a) i locali tecnici per gli impianti di filtrazione devono essere completamente interrati o reperiti nell'ambito dei locali presenti all'interno del patrimonio edilizio esistente;

- b) gli eventuali spogliatoi devono essere reperiti nell'ambito dei locali presenti all'interno del patrimonio edilizio esistente;
  - c) le piscine devono essere realizzate completamente interrate e scoperte;
  - d) la distanza minima dal confine di proprietà privata o pubblica dovrà essere non inferiore a ml. 3,00;
  - e) potranno essere coperte con strutture a carattere temporaneo e/o amovibili limitatamente allo specchio d'acqua, di altezza non superiore a m. 2,00 , realizzate con uso di materiali trasparenti o traslucidi e strutture in metallo;
5. Le piscine sono considerate superfici impermeabili ai fini della prevenzione del rischio idraulico e dell'impermeabilizzazione del suolo.

#### **Articolo 119 ALTRE OPERE DI CORREDO DEGLI EDIFICI**

1. Costituiscono ulteriori opere di corredo degli edifici:
  - a) le strutture prefabbricate retrattili,
  - b) le strutture pressostatiche temporanee su aree private e pubbliche, a servizio di impianti sportivi pubblici e privati aperti al pubblico.
2. Si intende per struttura prefabbricata retrattile una struttura flessibile di supporto per lo stoccaggio delle merci, il deposito di materiali e/o il ricovero di automezzi, affiancabile alle strutture edilizie esistenti o destinata alla formazione di collegamenti protetti tra strutture edilizie separate o con funzione di tettoia mobile isolata, dotata di struttura portante metallica e teloni di protezione in materiale plastico di adeguato spessore, realizzabile esclusivamente ove ammesso e disciplinato dal PGT .
3. Tali strutture devono rispettare tutte le disposizioni previste per la normale fabbricazione e, nei limiti delle loro caratteristiche tecnologiche, risultare inseribili armonicamente nell'ambiente circostante, sia per i requisiti formali sia per i materiali impiegati. Le strutture richiedono le autorizzazioni di legge.
4. Si intende per struttura pressostatica la copertura priva di struttura portante rigida, sostenuta dalla sovrappressione atmosferica creata nell'ambiente interno. Le coperture pressostatiche possono essere impiegate come coperture temporanee di strutture ad uso sportivo quali campi da tennis, calcetto, basket, altri campi sportivi di piccole dimensioni, piscine e maneggi, esclusivamente nelle zone in cui il PGT ammette l'insediamento di tali funzioni. Ogni copertura pressostatica può essere a membrana singola, doppia o tripla, al fine di garantire la minor dispersione termica in relazione all'attività svolta. Dette strutture devono presentare caratteristiche fisiche tali da non modificare permanentemente lo stato dei luoghi, per cui devono essere dotate di sistemi di ancoraggio al suolo tali da garantirne una facile rimozione.
5. Esse sono soggette ad autorizzazione temporanee, secondo le modalità di legge, da rinnovare periodicamente.
6. Per entrambe le tipologie di struttura sono fatte salve tutte le limitazioni derivanti da vincoli sovraordinati o di PGT.

## TITOLO V – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

### Articolo 120 ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI ED USI DEL TERRITORIO

1. L'Amministrazione Comunale, ai sensi delle disposizioni del D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia), esercita le proprie funzioni di vigilanza sull'attività edilizia e urbanistica nel territorio comunale, al fine di assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.
2. L'Amministrazione esercita la vigilanza organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti. Per l'esercizio di tale vigilanza, si avvale di funzionari e agenti comunali e può far procedere d'ufficio alla visita dei lavori edili per accertarne il regolare andamento e verificarne la conformità al progetto approvato.
3. Gli Uffici Comunali effettuano i controlli tecnici di competenza sull'attività edilizia e urbanistica nel rispetto del principio di responsabilità dei singoli operatori e col fine esclusivo di accertare la rispondenza dell'attività edilizia al progetto assentito.
4. L'Amministrazione può disporre in ogni momento le verifiche ritenute necessarie, anche indipendentemente dalla presentazione di progetti di variante. Le unità organizzative competenti hanno l'obbligo di accertare l'eventuale realizzazione di opere edilizie in assenza di titolo, in difformità dal medesimo o con variazioni essenziali, ovvero in violazione delle disposizioni del Regolamento Edilizio, ogni qualvolta vengano a conoscenza di fatti o comportamenti a ciò finalizzati. Le segnalazioni e le denunce dei soggetti terzi e degli organi preposti devono essere per quanto possibile circostanziate a tutti gli elementi che facciano supporre l'avvenuta realizzazione di opere abusive.
5. Ove il controllo tecnico accertasse l'abusiva realizzazione di opere edilizie, deve essere immediatamente inoltrato rapporto dettagliato al Responsabile del Settore che provvede all'emissione dell'ordinanza di sospensione dei lavori e al contestuale avvio del procedimento sanzionatorio nei confronti dei responsabili oltre alle comunicazioni obbligatorie di legge.
6. I responsabili di abusi edilizi consistenti in opere realizzate in assenza di titolo, o in difformità dal medesimo, vengono tempestivamente avvisati dell'avvio del procedimento sanzionatorio nei loro confronti. A conclusione della fase istruttoria si determinerà il tipo di sanzione da applicare. Entro quarantacinque giorni dalla data di notifica dell'ordine di sospensione dei lavori dovrà essere irrogato il provvedimento definitivo a firma del Responsabile del Settore. Tale provvedimento, da notificarsi ai soggetti interessati, dovrà indicare:
  - i termini per l'adempimento, decorrenti dalla data di notifica;
  - l'indicazione delle opere abusive oggetto di sanzione;
  - l'identificazione degli immobili che saranno acquisiti di diritto in caso di inottemperanza all'ordine di demolizione nei casi previsti dalla legge.
7. I responsabili di abusi edilizi, realizzati in assenza di titolo, provvedono alla demolizione e/o al ripristino dello stato dei luoghi secondo le indicazioni della legge.
8. I responsabili degli abusi possono chiedere, nei termini previsti dalla legge, l'accertamento di conformità ed il conseguente il rilascio del permesso in sanatoria.

**Articolo 121 VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI**

1. Ai sensi di quanto previsto dal D.P.R. n° 380/2001, il titolare del titolo abilitativo, il committente e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni del P.G.T., alle disposizioni del presente Regolamento, nonché, con il direttore dei lavori, a quelle del titolo edilizio e delle modalità esecutive stabilite nel medesimo.
2. Durante l'esecuzione dei lavori devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle apposite normative. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, quando nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico edilizia, ne danno immediata comunicazione agli organi competenti ai sensi dell'articolo 27, comma 4 del D.P.R. n° 380/2001.
3. Il committente delle opere in particolare si impegna a:
  - a) garantire il rispetto della normativa vigente in materia di salute e sicurezza di cui al D.Lgs. 9.4.2008 n° 81 e s.m.i. Attuazione dell'Articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n° 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, verificando l'idoneità tecnico-professionale delle imprese affidatarie, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi;
  - b) garantire il rispetto delle leggi in materia di lavoro subordinato, salute e sicurezza, nonché dei Contratti Collettivi di Lavoro stipulati ad ogni livello dalle Organizzazioni Sindacali maggiormente rappresentative;
  - c) prevenire ogni forma di pericolo per la pubblica incolumità per evitare danni all'ambiente e per evitare molestie a terzi;
  - d) adottare tutti gli opportuni accorgimenti atti a limitare l'inquinamento acustico e a evitare l'inquinamento atmosferico e delle acque, nel rispetto delle norme vigenti in materia.

**Articolo 122 SANZIONI PER VIOLAZIONE DELLE NORME REGOLAMENTARI**

1. Le violazioni delle disposizioni del presente Regolamento sono sanzionate con l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dalla legge per la violazione dei regolamenti comunali, fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla violazione delle prescrizioni contenute nelle norme di legge in materia edilizia ed urbanistica.
2. La determinazione delle sanzioni amministrative previste dalla normativa vigente sono definite nell'Allegato E *"Disciplina per la determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione previste in materia di abusi edilizi dal d.P.R. n° 380/2001 e s.m.i."*, allegato al presente regolamento.

## **TITOLO VI – NORME TRANSITORIE**

### **Articolo 123 AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

1. Le modifiche al regolamento edilizio e dei suoi allegati, che ne costituiscono parte integrante, sono approvate mediante le procedure di approvazione definite dall'articolo 29 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i.

### **Articolo 124 DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

1. I nuovi piani di governo del territorio, le sue revisioni e le varianti generali, adottati successivamente alla pubblicazione della presente deliberazione, devono adeguarsi alle definizioni uniformi dei parametri urbanistici e edilizi.
2. Il presente Regolamento annulla e sostituisce integralmente il vigente Regolamento e ogni previgente norma comunale eventualmente in contrasto.
3. Le varianti, anche essenziali, apportate ai titoli già validi ed efficaci alla data di entrata in vigore del presente Regolamento continueranno ad essere disciplinate dal previgente Regolamento Edilizio fino alla definitiva conclusione dell'intervento che si avrà con la dichiarazione di fine lavori; conseguentemente anche i titoli edilizi presentati e/o richiesti per il completamento degli interventi assentiti con titoli validi ed efficaci alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, continueranno ad essere disciplinati dal previgente Regolamento Edilizio.
4. L'istruttoria e il successivo rilascio di titoli edilizi relativi a istanze di permesso di costruire e/o di convenzionamento protocollate in data anteriore all'entrata in vigore del presente Regolamento avverranno in conformità alle previsioni del previgente Regolamento Edilizio. Analogamente le varianti, anche essenziali, a tali titoli continueranno ad essere disciplinate dal previgente Regolamento Edilizio.

## **GLOSSARIO**

### **Accessibilità**

Possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia.

### **Adattabilità**

Possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito a costi limitati, allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

### **Aerazione attivata**

Ricambio d'aria di un ambiente confinato mediante ventilazione meccanica o impianto di condizionamento.

### **Aerazione naturale**

Ricambio dell'aria di un ambiente confinato mediante infissi esterni apribili.

### **Altezza media ponderata di spazi interni**

Rapporto fra il volume netto del locale, quale sommatoria dei volumi delle diverse parti omogenee nelle quali risulta conveniente scomporre il locale al fine di effettuare i conteggi e la su superficie netta, ricavata escludendo le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre, fino ad una profondità massima di 0,50 m.

### **Altezza minima dei locali**

Segmento verticale minimo, congiungente il pavimento e il soffitto di un locale, al netto degli elementi strutturali emergenti.

### **Ambiente urbano**

È l'insieme degli elementi antropici e naturali che connotano gli spazi della città.

### **Area di pertinenza**

Si definiscono aree di pertinenza quell'area, fondiaria e territoriale, che vengono utilizzate, in base alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale e dei suoi strumenti attuativi, ai fini del calcolo degli indici urbanistici.

L'area di pertinenza è assoggettata a specifico vincolo a mezzo di atto di identificazione da trascrivere nei registri immobiliari comunali a cura e spese dei soggetti interessati.

L'amministrazione cura la raccolta di detti atti nei propri registri allo scopo attivati.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti sulla stessa hanno utilizzato il massimo dell'edificabilità ammessa dallo strumento urbanistico generale.

In caso di edifici esistenti l'area di pertinenza è quella rilevabile dalla documentazione d'ufficio predisposta per la richiesta di realizzazione dei manufatti; eventuali altre aree di proprietà che non fossero state utilizzate ai fini planovolumetrici devono essere considerate libere e ad esse si applicano i disposti previsti dal PGT, salvo che non si sia costituito un compendio edilizio. In tal caso si applicano i disposti di cui alla specifica definizione.

In caso di edifici d'epoca, esistenti e non oggetto di licenza o concessione edilizia, salvo il caso di individuazione di un compendio edilizio, l'area pertinenziale deve essere considerata quella individuata catastalmente come pertinenziale all'edificio stesso.

### **Arredo urbano**

Sono definiti di arredo urbano e possono considerarsi parte delle opere di urbanizzazione, gli interventi volti alla valorizzazione dell'ambiente urbano e alla corretta fruizione degli spazi da

parte di tutti i cittadini, con particolare attenzione ai soggetti deboli, attraverso la collocazione e realizzazione di:

- a) distintivi urbani quali monumenti, fontane, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale abbiano come obiettivo la valorizzazione degli spazi urbani;
- b) cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- c) impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, volumi tecnici da ubicare in aree di pubblica circolazione;
- d) aree specializzate per la sosta all'aperto, in aree verdi, lungo i percorsi pedonali e/o stradali, dotate di sedute, cestini porta rifiuti, fioriere, dissuasori, fontanelle, recinzioni, gazebo, pergolati, pensiline, .....;
- e) segnaletica informativa posta all'interno di spazi aperti pubblici o aperti al pubblico e/o lungo i percorsi pedonali e stradali;
- f) aree per il gioco, le attività fisiche e di socializzazione all'aperto (percorsi vita, percorsi pedonali e ciclabili), attrezzate per utenti di tutte le età;
- g) impianti di irrigazione e drenaggio delle aree verdi;
- h) orti urbani attrezzati;
- i) attrezzature per favorire il richiamo e la vita di fauna e avifauna locale quali richiami, cassette ricovero, mangiatoie, fonti d'acqua, nonché particolari essenze vegetali (bacche, frutti e fiori);
- j) aree speciali per cani;
- k) monumenti ed edicole funerarie;
- l) stalli manufatti o altri elementi per il parcheggio delle biciclette.

#### **Barriere architettoniche**

Ostacoli fisici che sono fonte di disagio o impedimento per la mobilità delle persone, e in particolare, per coloro che hanno limitate o impedito capacità motorie.

#### **Biocompatibile**

Nel settore delle costruzioni è un'attività, un materiale, una tecnica, un prodotto e un'opera edilizia nella sua interezza che produce un basso impatto sull'uomo sia nella piccola che nella grande scala geografica e temporale; si include anche la qualità ambientale, visiva e acustica, all'interno degli spazi interni ed esterni antropizzati e il contenimento all'esposizione agli agenti inquinanti e nocivi di ogni essere vivente. L'impatto ridotto sulla salute dell'uomo e degli altri essere viventi, ovvero la compatibilità biologica dell'opera, esprime la capacità dell'ambiente antropizzato a non danneggiare la potenzialità biologica e degli stessi esseri viventi.

#### **Centro abitato**

Ai sensi del Codice della strada di cui al D.P.R. n. 495/1992 il centro abitato è l'insieme degli edifici intesi quale raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada. Il centro abitato è delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine.

#### **Compendio edilizio**

Si intende con compendio edilizio l'insieme di immobili e terreni che vengono a costituire sul territorio un unico complesso, sia esso definito o meno da recinzioni. Nel caso di edifici storici il compendio è costituito dall'insieme delle aree e dei manufatti oggetto di vincolo ambientale e/o monumentale; nel caso di edifici "d'epoca" esso è costituito dall'unità ambientale che si è costituita nel tempo facente capo alla medesima proprietà; nel caso di edifici di epoca recente esso è costituito da edifici e mappali che sono stati impiegati per il rilascio delle licenze e/o delle concessioni edilizie o che sono stati aggregati successivamente (ma prima dell'adozione delle presenti norme) e costituiscono un complesso ambientale omogeneo.

#### **Confine stradale**

Ai sensi dell'articolo 3, punto 10, del D.Lgs 285/1992, il confine stradale è il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

**Destinazione d'uso**

Costituisce destinazione d'uso di un'area la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area stessa; per gli edifici la destinazione d'uso è quella impressa dal titolo edilizio in base al quale lo stesso è stato realizzato o i successivi titoli che hanno previsto mutamenti delle destinazioni d'uso.

**Distanza dai confini**

Distanza minima misurabile tra il confine di proprietà e il perimetro dei fabbricati vicini. In caso di perimetro variabile ai diversi piani, si farà riferimento a quello più prossimo al confine.

**Distanza tra fabbricati**

Distanza tra le fronti delle costruzioni, misurata in proiezione perpendicolare alle fronti stesse.

**Ecosostenibile**

Nel settore delle costruzioni è un'attività, un materiale, una tecnica, un prodotto e un'opera edilizia nella sua interezza che produce un basso impatto sull'ambiente esterno all'opera sia nella piccola che nella grande scala geografica e temporale; si include anche l'efficiente utilizzo delle risorse rinnovabili, il ridotto utilizzo delle risorse non rinnovabili e la produzione ridotta di carichi inquinanti imposti all'ambiente nel ciclo di vita dell'opera. Per basso impatto ambientale si intende un ridotto consumo delle risorse naturali, paesaggistiche e antropizzate e il contenimento dell'effetto di riduzione delle possibilità di queste di rigenerarsi sia nella scala temporale che geografica.

**Fronte della costruzione**

Figura geometrica piana o curva definita da una faccia del volume di costruzione e delimitata alle estremità inferiore e superiore rispettivamente dal piano di spiccatto e dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

**Fruibilità**

La possibilità di godimento e uso di un edificio, di un ambiente, di un servizio, di un'opera d'arte, senza mettere a repentaglio la propria o altrui sicurezza e senza che siano necessari particolari accorgimenti da parte del soggetto fruitore.

**Illuminazione naturale diretta**

La possibilità di illuminare ambienti confinati con la luce naturale proveniente da aperture vetrate in facciata e in copertura anche se inclinate prospettanti spazi esterni.

**Illuminazione naturale indiretta**

Illuminazione naturale proveniente da locali attigui illuminati con luce naturale e diretta.

**Illuminazione artificiale**

Illuminazione proveniente da corpi luminosi artificiali.

**Impianti tecnologici**

Gli impianti di produzione e distribuzione dell'energia, elettrici, idraulici, di distribuzione del gas, di riscaldamento, di condizionamento, di sollevamento, per le telecomunicazioni, per la compattazione, differenziazione e conservazione dei rifiuti solidi urbani, necessari al funzionamento degli edifici o dei complessi immobiliari cui sono destinati.

**Interventi relativi ad aree scoperte**

Gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.

**Involucro edilizio**

Figura solida di inviluppo che delimita tutte le parti chiuse dell'edificio, comprese eventuali porzioni interrato, di qualsiasi destinazione e consistenza. L'involucro edilizio è delimitato nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, al lordo di eventuali bow-window e verande, nella parte inferiore dall'intradosso del piano di calpestio più basso, ancorché parzialmente o totalmente interrato.

Non concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio:

- a) le logge, i portici, i porticati, gli spazi praticabili aperti in genere;
- b) i ballatoi aperti, i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate;
- c) le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio o a parti di esso;
- d) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;
- e) gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;
- f) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto di vista morfo-tipologico e strutturale;
- g) il maggiore spessore delle murature esterne, siano esse tamponature o muri portanti, oltre i trenta centimetri;
- h) il maggior spessore dei solai intermedi e di copertura oltre la funzione esclusivamente strutturale;
- i) le serre solari, per le quali sussista atto di vincolo circa tale destinazione e che abbiano dimensione comunque non superiore al 15 per cento della superficie utile delle unità abitative realizzate;

**Locali principali, accessori, di servizio**

I locali principali sono gli spazi destinati a soggiorno, cucina, camere da letto, locali ad usi diversi dalla residenza con permanenza continua di persone. I locali accessori sono gli spazi destinati a servizi igienici, bagni, locali studio, biblioteca, hobbies. I locali di servizio sono gli spazi destinati a disimpegno, ripostiglio, corridoio, autorimessa, altri spazi senza permanenza continua di persone.

**Locali seminterrati**

Locali che per parte della loro altezza si trovino sotto il piano di spiccato.

**Locali sotterranei**

Locali in cui la quota di intradosso del solaio superiore sia inferiore od uguale a quella del piano di spiccato.

**Locali sottotetto**

Gli spazi posti tra l'estradosso del solaio superiore dell'ultimo piano agibile e la copertura, non interamente delimitati da murature perimetrali.

**Locali e volumi tecnici**

Sono gli spazi finalizzati a contenere apparecchiature, macchinari o impianti tecnologici a servizio del complesso edilizio, dell'edificio o dell'unità immobiliare, aventi dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione dei medesimi, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle norme in materia di sicurezza.

I volumi tecnici hanno caratteristiche morfo- tipologiche che ne attestano in modo inequivocabile l'utilizzo, e possono essere sia esterni che interni all'involucro edilizio di riferimento, parzialmente o totalmente interrati, o collocati fuori terra, oppure posti al di sopra della copertura dell'edificio.

**Manufatti o costruzioni accessorie**

Si intendono per tali quei fabbricati non abitabili che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale, ecc..

I fabbricati accessori possono essere autorizzati solo contestualmente o posteriormente all'edificio rispetto al quale svolgono la loro funzione di servizio.

**Manufatti provvisori**

Manufatti, anche infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie e generalmente attivi per periodi non superiori a dodici mesi.

**Organismo edilizio**

L'insieme delle caratteristiche tipologiche, strutturali e di utilizzo di un fabbricato. Gli interventi che comportano una sensibile alterazione del rapporto tra le suddette caratteristiche modificano l'organismo edilizio (ad esempio, la trasformazione di un capannone industriale in una pluralità di unità con caratteristiche abitative).

**Pavimentazioni considerate permeabili**

Sono considerate superfici permeabili, le superfici finite a prato, orto o comunque coltivate, quelle in terra, terra battuta, ghiaia; sono inoltre considerate tali quelle soluzioni che non compromettono la permeabilità del terreno quali le superfici finite in legno con fughe inerbate, in corteccia vegetale e altri materiali idonei a garantire il passaggio dell'acqua.

Sono considerate altresì superfici permeabili le superfici aventi le caratteristiche precedentemente descritte e realizzate a copertura di costruzioni interrate con terreno di riporto contiguo al terreno naturale o a sistemazioni realizzate, di spessore non inferiore a metri lineari 0,50 rispetto al piano di copertura della costruzione.

La suddetta superficie deve inoltre essere utilizzata in modo da non provocare l'inquinamento del sottosuolo.

Ai fini della verifica del rapporto di copertura definito dal PGT, per le superfici non rientranti fra quelle permeabili si applicano le seguenti disposizioni:

- pavimentazioni in pietra naturale e/o asfalto: indice di impermeabilizzazione pari al 100%,
- pavimentazioni in pietra naturale posati a secco su letto di sabbia, senza cappa inferiore: indice di impermeabilizzazione pari al 50%,
- pavimentazioni in blocchetti preconfezionati posati a secco su letto di sabbia, senza cappa inferiore: indice di impermeabilizzazione pari al 50%,
- autobloccanti in cemento tipo "prato armato" sono considerati filtranti al 50% mentre gli autobloccanti in P.V.C. sono da considerarsi filtranti al 100%.

**Persona con disabilità**

La disabilità indica l'interazione negativa dell'individuo con l'ambiente costruito. Si applica a tutte le persone, includendo anche gli anziani, i bambini, o le persone con difficoltà per un periodo temporaneo.

**Piano di spiccatto**

Piano del terreno naturale o sistemato da progetto, se a quota inferiore, posto in aderenza all'edificio.

**Potenzialità edificatoria**

Capacità di un'area di essere edificata e conseguentemente di sostenere un insediamento umano, sia nell'ambito degli interventi di pianificazione esecutiva, sia nell'ambito degli interventi edilizi diretti.

Per gli interventi edilizi diretti, tale capacità è definita in alternativa da uno dei seguenti parametri:

- per gli interventi di nuova edificazione dall'applicazione degli indici di edificabilità all'area di effettiva proprietà, con destinazione edificabile in base alle tavole ed alla normativa di P.G.T., dedotti comunque la rete viaria, le aree di rispetto stradale, le strade private ad uso pubblico, le aree e gli spazi di uso pubblico e le aree destinate a verde privato, nonché verificata l'edificazione di preesistenti edifici sul medesimo lotto funzionale;
- per gli interventi di ristrutturazione edilizia, dalla consistenza planivolumetrica legittimamente in atto, degli edifici esistenti.

**Requisiti di agibilità**

La presenza in un locale dei requisiti di altezza (minima e media) e di aeroilluminazione minimi.

**Riscontro d'aria**

Possibilità di creare all'interno di una unità immobiliare un movimento d'aria tale da consentirne un adeguato ricambio, attraverso aperture situate su pareti contrapposte o perpendicolari tra loro, anche affacciatisi su cortili o cavedi.

**Sicurezza ambientale**

Esito positivo della verifica del rispetto di tutti gli indicatori ambientali quali: l'inquinamento acustico, l'inquinamento atmosferico, l'inquinamento del suolo e del sottosuolo, l'inquinamento idrico, l'inquinamento da radiazioni in genere.

**Spazio di cottura**

Parte del locale soggiorno o pranzo destinato alla preparazione e alla cottura degli alimenti.

**Superficie minima utile dell'alloggio**

È la superficie minima utile ammessa per l'alloggio.

**Superficie minima dei cavedi**

Per superficie minima si intende quella libera da proiezioni in pianta di parti aggettanti.

**Superficie parcheggio**

È la superficie complessiva, coperta o scoperta, destinata allo stazionamento dei veicoli e risultante dalla somma dell'area effettivamente occupata dall'autoveicolo (posto macchina o posto auto) e dell'area strettamente necessaria alle manovre di parcheggio, antistante il posto auto.

**Superficie utile di un locale**

Superficie di pavimento di uno spazio delimitato da pareti, misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Negli interventi di recupero abitativo dei sottotetti si escludono le porzioni di altezza inferiore a 1,50 m.

**Superficie utile di un alloggio**

Superficie di pavimento di un alloggio, misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Negli interventi di recupero abitativo dei sottotetti si escludono le porzioni di altezza inferiore a 1,50 m.

**Tipologia**

Insieme di elementi figurativi, strutturali e funzionali, tra loro correlati, attraverso i quali sono fissati i caratteri di una costruzione. Elementi tipologici sono, pertanto, quegli elementi specifici che determinano i caratteri fondamentali di un edificio. E' mutamento tipologico la trasformazione di questi caratteri fondamentali.

**Verde verticale**

La protezione e/o la decorazione insieme delle facciate di edifici e manufatti, realizzate mediante verde naturale, anche con l'utilizzo di fioriere, grigliati, rivestimenti parietali sagomati e altri manufatti tesi a favorire l'attecchimento e lo sviluppo di idonee specie vegetali.

**Verde pensile**

La sistemazione a verde di terrazzi e piani di copertura, mediante inerbimenti parziali o totali e piantumazione di idonee specie vegetali, realizzati su riporti di terreno di coltivo, opportunamente dimensionati e strutturati.

**Visitabilità**

Possibilità, anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare. Sono spazi di relazione gli spazi di soggiorno o pranzo dell'alloggio e quelli dei luoghi di lavoro, servizio ed incontro, nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta.

**ALLEGATO A – ELENCO DELLE “DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI”****1.1 SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)**

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

*Indicazioni e specificazioni tecniche*

La superficie territoriale si misura in metri quadrati (m<sup>2</sup>).

**1.2 SUPERFICIE FONDIARIA (SF)**

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

*Indicazioni e specificazioni tecniche*

La superficie fondiaria si misura in metri quadrati (m<sup>2</sup>).

**1.3 INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE (IT)**

Quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

*Indicazioni e specificazioni tecniche*

Per superficie edificabile si intende la superficie lorda.

L'indice di edificabilità territoriale si misura in metri quadrati su metri quadrati (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

**1.4 INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA (IF)**

Quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

*Indicazioni e specificazioni tecniche*

Per superficie edificabile si intende la superficie lorda.

L'indice di edificabilità fondiaria si misura in metri quadrati su metri quadrati (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

**1.5 CARICO URBANISTICO (CU)**

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso.

Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

*Indicazioni e specificazioni tecniche*

Il carico urbanistico si misura in metri quadrati (m<sup>2</sup>).

**1.6 DOTAZIONI TERRITORIALI (DT)**

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

---

*Indicazioni e specifiche tecniche*

Le dotazioni territoriali si misurano in metri quadrati (m<sup>2</sup>).

**1.7 SEDIME**

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

**1.8 SUPERFICIE COPERTA (SCOP)**

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

---

*Indicazioni e specifiche tecniche*

Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.

La superficie coperta si misura in metri quadrati (m<sup>2</sup>).

**1.9 SUPERFICIE PERMEABILE (SP)**

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

---

*Indicazioni e specifiche tecniche*

La superficie permeabile si misura in metri quadrati (m<sup>2</sup>).

**1.10 INDICE DI PERMEABILITÀ (IPT/IPF)**

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

---

*Indicazioni e specifiche tecniche*

L'indice di permeabilità territoriale e l'indice di permeabilità fondiaria si esprimono in percentuale (%).

**1.11 INDICE DI COPERTURA (IC)**

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

---

*Indicazioni e specifiche tecniche*

L'indice di copertura si esprime in percentuale (%).

**1.12 SUPERFICIE TOTALE (STOT)**

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati e interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio

---

*Indicazioni e specifiche tecniche*

La superficie totale si misura in metri quadrati (m<sup>2</sup>).

**1.13 SUPERFICIE LORDA (SL)**

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

---

*Indicazioni e specifiche tecniche*

La superficie lorda si misura in metri quadrati (m<sup>2</sup>).

**1.14 SUPERFICIE UTILE (SU)**

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

*Indicazioni e specificazioni tecniche*

La superficie utile si misura in metri quadrati (m<sup>2</sup>).

**1.15 SUPERFICIE ACCESSORIA (SA)**

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi, le terrazze;
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore m. 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo della superficie accessoria utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili per la porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi e corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono escluse dal computo delle superfici accessorie utile e lorda.

*Indicazioni e specificazioni tecniche*

Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzzeria del muro comune.

La superficie accessoria si misura in metri quadrati (m<sup>2</sup>).

**1.16 SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC)**

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SC = SU + 60\%SA$ )

*Indicazioni e specificazioni tecniche*

La superficie complessiva si misura in metri quadrati (m<sup>2</sup>).

La superficie complessiva è il parametro da utilizzare ai fini del calcolo del costo di costruzione, ai sensi del Decreto ministeriale lavori pubblici 10 maggio 1977, n. 801 (determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici).

**1.17 SUPERFICIE CALPESTABILE (SCAL)**

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).

---

*Indicazioni e specifiche tecniche*

---

Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.

La superficie calpestabile si misura in metri quadrati (m<sup>2</sup>).

**1.18 SAGOMA**

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,5 m.

**1.19 VOLUME TOTALE O VOLUMETRIA COMPLESSIVA (VT)**

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

---

*Indicazioni e specifiche tecniche*

---

Il volume si misura in metri cubi (m<sup>3</sup>).

**1.20 PIANO FUORI TERRA**

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

**1.21 PIANO SEMINTERRATO**

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

---

*Indicazioni e specifiche tecniche*

---

Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'articolo 4 della l.r. 7/2017.

**1.22 PIANO INTERRATO**

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

**1.23 SOTTOTETTO**

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

**1.24 SOPPALCO**

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

**1.25 NUMERO DEI PIANI**

E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

**1.26 ALTEZZA LORDA**

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.

Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

---

*Indicazioni e specifiche tecniche*

---

L'altezza lorda si misura in metri (m).

#### **1.27 ALTEZZA DEL FRONTE**

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

---

*Indicazioni e specifiche tecniche*

---

L'altezza del fronte si misura in metri (m).

#### **1.28 ALTEZZA DELL'EDIFICIO**

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

---

*Indicazioni e specifiche tecniche*

---

L'altezza dell'edificio si misura in metri (m).

#### **1.29 ALTEZZA UTILE (HU)**

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

---

*Indicazioni e specifiche tecniche*

---

L'altezza utile si misura in metri (m).

Per l'altezza utile si utilizza l'acronimo (HU).

L'altezza media ponderata si ottiene, convenzionalmente, dividendo il volume netto del locale per l'area netta del pavimento ricavata escludendo le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sginci di porte e finestre, fino ad una profondità massima di 0,50 m. Il volume è la sommatoria dei volumi delle diverse parti omogenee nelle quali risulta conveniente scomporre il locale al fine di effettuare i conteggi.

#### **1.30 DISTANZE**

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

---

*Indicazioni e specifiche tecniche*

---

Ai fini dell'applicazione dell'articolo 9 del D.M. 1444/68 la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

La distanza si misura in metri (m).

#### **1.31 VOLUME TECNICO**

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

**1.32 EDIFICIO**

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

**1.33 EDIFICIO UNIFAMILIARE**

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito a un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

**1.34 PERTINENZA**

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.

**1.35 BALCONE**

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

**1.36 BALLATOIO**

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

**1.37 LOGGIA/LOGGIATO**

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

*Indicazioni e specificazioni tecniche*

---

Restano ferme le possibilità consentite dell'articolo 4, comma 4, della l.r. 39/2004.

**1.38 PENSILINA**

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

**1.39 PORTICO/PORTICATO**

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

*Indicazioni e specificazioni tecniche*

---

Restano ferme le possibilità consentite dalla l.r. 39/2004.

**1.40 TERRAZZA**

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

*Indicazioni e specificazioni tecniche*

---

Restano ferme le possibilità consentite dalla l.r. 39/2004.

**1.41 TETTOIA**

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

**1.42 VERANDA**

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

**1.43 SUPERFICIE SCOLANTE IMPERMEABILE DELL'INTERVENTO**

Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.

**1.44 ALTEZZA URBANISTICA (AU)**

Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.

**1.45 VOLUME URBANISTICO (VU)**

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.

**ALLEGATO B – REGOLAMENTO ENERGETICO****INDICE**

|                                                                                     |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>                                         | <b>138</b> |
| ARTICOLO 1 – FINALITÀ .....                                                         | 138        |
| ARTICOLO 2 - REGOLAMENTI COMUNITARI E NAZIONALI.....                                | 138        |
| ARTICOLO 3 - REGOLAMENTI REGIONALI .....                                            | 138        |
| ARTICOLO 4 – LE PRATICHE, LA RELAZIONE TECNICA E LE ESCLUSIONI .....                | 139        |
| <b>VARIANTI IN CORSO D’OPERA .....</b>                                              | <b>139</b> |
| <b>LA RELAZIONE LEGGE 10 (Allegato punti da 4.8 a 4.17 e Allegato C) .....</b>      | <b>140</b> |
| <b>LE ESCLUSIONI .....</b>                                                          | <b>141</b> |
| ARTICOLO 5 – AMBITI DI APPLICAZIONE (DECRETO 18546/2019) .....                      | 142        |
| ARTICOLO 6 – CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI (SECONDO IL DPR 412/93).....             | 145        |
| ARTICOLO 7 – RINVII, PREVALENZA E NORMA TRANSITORIA .....                           | 145        |
| <b>CAPO II – OBIETTIVI DI CONTENIMENTO ENERGETICO E DI MAGGIOR EFFICIENZA .....</b> | <b>146</b> |
| ARTICOLO 8 – AZIONI DI MIGLIORAMENTO .....                                          | 146        |
| ARTICOLO 9 – PREMIALITÀ.....                                                        | 146        |
| ARTICOLO 10 – CERTIFICAZIONE ENERGETICA .....                                       | 146        |
| ARTICOLO 11 – LA CLASSIFICAZIONE ENERGETICA .....                                   | 150        |
| ARTICOLO 12 – LA TARGA ENERGETICA .....                                             | 151        |
| <b>CAPO III – CRITERI DI BUONA PROGETTAZIONE ENERGETICA .....</b>                   | <b>152</b> |
| ARTICOLO 13 – ORIENTAMENTO DELL’EDIFICIO .....                                      | 152        |
| ARTICOLO 14 – RAPPORTO S/V.....                                                     | 152        |
| ARTICOLO 15 – VENTILAZIONE NATURALE.....                                            | 153        |
| ARTICOLO 16 – ILLUMINAZIONE NATURALE .....                                          | 153        |
| <b>CAPO IV – EFFICIENZA ENERGETICA DELL’INVOLUCRO.....</b>                          | <b>154</b> |
| ARTICOLO 17 – ISOLAMENTO TERMICO DELL’INVOLUCRO EDILIZIO .....                      | 154        |
| ARTICOLO 18 – PONTI TERMICI .....                                                   | 156        |
| ARTICOLO 19 – INERZIA TERMICA DELL’INVOLUCRO OPACO .....                            | 157        |
| ARTICOLO 20 – ISOLAMENTO ACUSTICO.....                                              | 157        |
| ARTICOLO 21 – COPERTURE A VERDE.....                                                | 158        |
| ARTICOLO 22 – SISTEMI SOLARI PASSIVI/SERRE BIOCLIMATICHE .....                      | 159        |
| ARTICOLO 23 – SCHERMATURE DELLE SUPERFICI TRASPARENTI .....                         | 160        |

---

|                                                                                            |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>ARTICOLO 24 – VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA .....</b>                              | <b>160</b> |
| <b>ARTICOLO 25 – SISTEMI A BASSA TEMPERATURA.....</b>                                      | <b>161</b> |
| <b>ARTICOLO 26 – RIDUZIONE DEI CONSUMI ELETTRICI DOVUTI ALL'ILLUMINAZIONE.....</b>         | <b>162</b> |
| <b>ARTICOLO 27– RADIOATTIVITÀ E RADON .....</b>                                            | <b>163</b> |
| <b>ARTICOLO 28 – CONTROLLO DEL MICROCLIMA ESTERNO .....</b>                                | <b>164</b> |
| <b>CAPO VI – FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI .....</b>                                       | <b>165</b> |
| <b>ARTICOLO 29 – GEOTERMIA .....</b>                                                       | <b>165</b> |
| <b>ARTICOLO 30 – IMPIANTI FOTOVOLTAICI .....</b>                                           | <b>166</b> |
| <b>CAPO VII – ELEMENTI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE.....</b>                                | <b>167</b> |
| <b>ARTICOLO 31 – MATERIALI NON INQUINANTI PER L'AMBIENTE.....</b>                          | <b>167</b> |
| <b>ARTICOLO 32 – MATERIALI RICICLATI.....</b>                                              | <b>168</b> |
| <b>ARTICOLO 33 – MATERIALI LOCALI.....</b>                                                 | <b>168</b> |
| <b>ARTICOLO 34 – RISPARMIO IDRICO (CONTABILIZZAZIONE INDIVIDUALE E USO RAZIONALE).....</b> | <b>169</b> |
| <b>ARTICOLO 35 – RIUTILIZZO DELLE ACQUE METEORICHE.....</b>                                | <b>169</b> |
| <b>ARTICOLO 36 – FITODEPURAZIONE .....</b>                                                 | <b>170</b> |
| <b>ARTICOLO 37 – RUOLO E FUNZIONE DEL VERDE URBANO .....</b>                               | <b>170</b> |
| <b>ARTICOLO 38 – CERTIFICAZIONE DI QUALITÀ E SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE.....</b>             | <b>171</b> |
| <b>ARTICOLO 39 – CERTIFICAZIONE ENERGETICA RILASCIATA DA ENTE TERZO .....</b>              | <b>172</b> |
| <b>ARTICOLO 40 – TENUTA ALL'ARIA DELL'EDIFICIO .....</b>                                   | <b>172</b> |
| <b>CAPO VIII – ATTIVITÀ DI VERIFICA .....</b>                                              | <b>173</b> |
| <b>ARTICOLO 40 – ATTIVITÀ DI VERIFICA E CONTROLLO .....</b>                                | <b>173</b> |
| <b>ARTICOLO 41 – SANZIONI .....</b>                                                        | <b>174</b> |
| <b>ALLEGATO “A” – DEFINIZIONI .....</b>                                                    | <b>176</b> |
| <b>ALLEGATO “B” – DEFINIZIONE DEL SISTEMA DI INCENTIVI.....</b>                            | <b>185</b> |
| <b>ALLEGATO “C” – RELAZIONE ASSEVERATA DEL PUNTEGGIO RAGGIUNTO.....</b>                    | <b>187</b> |

**CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI****Articolo 1 – Finalità**

1. Il Comune attraverso l'Allegato Energetico al Regolamento Edilizio Comunale, si propone di ridurre i consumi energetici e le emissioni di CO<sub>2</sub> nel settore edilizio, delineando specifiche azioni riguardanti il patrimonio edilizio esistente e le nuove costruzioni. E' inoltre un obiettivo definito dal Piano di Azione per l'Energia Sostenibile (PAES) vigente.
2. Il presente Allegato integra le disposizioni del Regolamento Edilizio fornisce prescrizioni ed indicazioni atte a conseguire un risparmio energetico ed un uso razionale e responsabile delle fonti di energia, finalizzato a promuovere l'edilizia bioclimatica, integrare le fonti energetiche rinnovabili nel sistema involucro-impianti, attuare la certificazione energetica degli edifici, ridurre le emissioni inquinanti e climalteranti sul territorio comunale.
3. I requisiti a cui l'Allegato Energetico attribuisce natura cogente debbono essere obbligatoriamente applicati, mentre l'adozione di quelli cui viene attribuito valore di raccomandazione si qualifica come contributo aggiuntivo alla sostenibilità dell'ambiente, anche ai fini del raggiungimento delle classi di certificazione energetica maggiormente performanti. Eventuali deroghe ai requisiti cogenti sono specificate nei successivi articoli, descrittivi dei requisiti stessi.
4. Il presente Allegato Energetico è redatto in conformità ai principi e ai requisiti di prestazione fissati dalla normativa vigente in materia di efficienza energetica, a cui si rimanda e secondo le definizioni riportate all'Allegato A.
5. La classificazione degli edifici, in relazione alla loro destinazione d'uso, è quella definita dall'articolo 3 del decreto Presidente Repubblica 26 agosto 1993 n° 412 e s.m.i.

**Articolo 2 - Regolamenti comunitari e nazionali**

In materia di efficienza energetica la Comunità Europea ha indicato ai Paesi membri la strada da percorrere con la Direttiva 2002/91/CE "Rendimento energetico nell'edilizia" detta anche EPBD, ovvero Energy Performance Buildings Directive successivamente aggiornata con la Direttiva 2010/31/UE (detta anche EPBD2) in vigore dal 9 luglio 2010. L'Italia introduce nel proprio regolamento nazionale le indicazioni delle due direttive attraverso il DLgs 192/05 (di recepimento della direttiva 2002/91) e il Decreto Legge 63/13 (di recepimento della direttiva 2010/31) convertito in legge il 3 agosto 2013 dalla Legge 90/13. L'ultimo atto nazionale ad oggi riguarda la pubblicazione a luglio 2015 del decreto attuativo della Legge 90/13 ovvero il DM 26/6/15.

L'evoluzione legislativa però non è conclusa, perché nel maggio 2018 è stato pubblicato un nuovo aggiornamento: si tratta della Direttiva 2018/844/UE che modifica la Direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia (e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica in generale). Ci aspettiamo pertanto a breve un recepimento a cascata nazionale e regionale su regole e procedure da seguire.

**Articolo 3 - Regolamenti regionali**

La Lombardia è stata la prima regione a scegliere la via del recepimento autonomo pubblicando a partire dal luglio 2007 una serie di norme regionali e procedure di calcolo per l'efficienza e la certificazione energetica degli edifici da adottare sul solo territorio lombardo.

La procedura amministrativa autonoma (requisiti, limiti, procedure e classificazione) è entrata in vigore nel settembre 2007 con la DGR VIII/5018 "Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici, in attuazione del DLgs 192/5 e degli art. 9 e 25 della LR 24/06", modificata successivamente con la DGR VIII/5773 (BURL 9 novembre 2007) e poi con la DGR VIII/8745 (BURL 15 gennaio 2009).

La procedura di calcolo (anche questa riscritta dal legislatore lombardo) è stata introdotta dalla DGR VIII/5018 (BURL 20 luglio 2007), poi modificata dal DDG 15833 del 13 dicembre 2007 (BURL 25 gennaio 2008) e dal **DDG 5796/09** dell'11 giugno 2009 (BURL 26 giugno 2009).

Col **Decreto 6480/2015** del 30/7/2015, seguito alla **DGR 3868 del 17/07/2015** la Lombardia adegua di fatto la propria normativa ai contenuti nazionali del DM 26/6/15, con alcune differenze, descritte nella stessa DGR 3868. In data 18 gennaio 2016 viene pubblicato il **Decreto 224/2016** contenente integrazioni in merito ai contenuti del DDUO 6480.

Il 26 gennaio 2017 viene pubblicato il **Decreto 176/2017**, approvato il 12 gennaio 2017, che riscrive integralmente il DDUO 6480, integrandone i contenuti con quelli del Decreto 224/2016 e con altre specifiche elaborate da Regione Lombardia.

Il 20 marzo 2017 viene pubblicato il **Decreto 2456/2017**, approvato l'8 marzo 2017, che integra ulteriormente le disposizioni regionali che disciplinano l'efficienza e la certificazione energetica degli edifici. Tutto il testo del precedente DDUO 176/2017 viene riscritto e riapprovato.

Il 4 gennaio 2020 viene pubblicato il **Decreto 18546/2019**, approvato il 18 dicembre 2019. Il testo unico viene riscritto ancora una volta e vengono ripubblicati aggiornati gli allegati B, C ed H al DDUO 2456/2017. I rimanenti allegati non vengono modificati.

#### **Articolo 4 – Le Pratiche, La Relazione Tecnica e le Esclusioni**

Le disposizioni della DGR 3868 del 17/07/2015 entrano in vigore:

- a) per il calcolo della prestazione energetica ed il relativo Attestato degli edifici esistenti, nello stato di fatto in cui si trovano, **dal primo ottobre 2015**;
- b) per la verifica del rispetto dei requisiti progettuali di prestazione energetica degli interventi, **dal primo gennaio 2016**

I requisiti sull'efficienza energetica e la procedura di calcolo descritte dalla DGR VIII/5018 e s.m.i. restano in vigore fino a tali date.

È consentito l'utilizzo della procedura di calcolo approvata con decreto regionale 5796/2009 esclusivamente per redigere l'Attestato di prestazione energetica relativo alla chiusura dei lavori per i quali la richiesta del titolo abilitativo sia stata presentata, nelle forme di legge, al Comune territorialmente competente entro il 31 dicembre 2015 e i cui requisiti prestazionali di progetto, descritti nella relazione di cui all'allegato B della d.g.r. 8745/2008, siano stati verificati mediante la procedura di calcolo approvata con lo stesso decreto 5796/2009. Eventuali variazioni progettuali potranno rispettare i requisiti prestazionali e la procedura di calcolo previsti con d.g.r. 8745/2008 e con decreto 5796/2009 solo nel caso in cui non rientrino nelle variazioni essenziali di cui all'art. 54 della l.r. 12/2005; resta inteso che per tutti i lavori presentati, nelle forme di legge, al Comune territorialmente competente prima del 26.10.2009 e la cui chiusura lavori è avvenuta successivamente al 1.10.2015, è fatto obbligo l'utilizzo della procedura di calcolo di cui all'Allegato H al decreto 176/2017.

Il Decreto 176/2017 entra in vigore il 26 gennaio 2017. Il Decreto 2456/2017 entra in vigore il 20 marzo 2017. La nuova procedura per calcolare l'energia rinnovabile estratta dall'ambiente con le pompe di calore, descritta al punto 6.16 viii dell'Allegato al Decreto 2456/2017, entra in vigore il 3 aprile 2017.

Il Decreto 18546/2019 entra in vigore il 4 gennaio 2020.

#### **VARIANTI IN CORSO D'OPERA**

Nel caso di variante in corso d'opera avvenuta dopo l'entrata in vigore di un riferimento legislativo differente da quello in vigore al momento della richiesta del titolo edilizio, si procede come indicazioni riportate sul sito [www.cened.it](http://www.cened.it) **FAQ 6.2.c**, ovvero:

- qualora la variante al titolo abilitativo che alteri le prestazioni energetiche dell'edificio si configuri come **essenziale** (secondo quanto previsto all'art. 54 della LR 12/05), il proprietario deve depositare in Comune la relazione tecnica (vedi Allegato C al DDUO 18546/2019), aggiornata secondo le varianti introdotte, utilizzando la procedura di calcolo vigente in quel momento.

- qualora la variante al titolo abilitativo che alteri le prestazioni energetiche dell'edificio si configuri come **non essenziale**, può essere utilizzata la procedura di calcolo vigente al momento della presentazione del titolo abilitativo.

Se gli interventi oggetto di variante essenziale rientrano nei casi contemplati dall'allegato al DDUO 18546/2019 dovranno essere rispettati i requisiti previsti ai punti 5, 6, 7, 8 e 9 dall'allegato al DDUO 18546/2019 ed eventualmente occorrerà dotarsi di APE.

#### **LA RELAZIONE LEGGE 10 (Allegato punti da 4.8 a 4.17 e Allegato C)**

Con "Relazione Legge 10" si intende la relazione tecnica contenente tutte le informazioni per accertare il rispetto delle verifiche previste. È obbligatorio predisporre e consegnare la relazione per tutti i casi in cui la legge indica una prescrizione da rispettare.

È utile ricordare che per individuare tali prescrizioni si deve far riferimento al testo di legge in vigore alla data di **richiesta** del titolo edilizio per l'intervento considerato, come da art. 4.7 del Decreto 18546/2019 "L'individuazione dei requisiti da rispettare a seguito di un intervento e la relativa normativa di riferimento è determinata in relazione alla data di richiesta del titolo abilitativo relativo all'intervento stesso; resta inteso che, nel caso in cui il titolo abilitativo risulti scaduto, le opere di completamento dovranno essere conformi alla normativa vigente al momento della data richiesta del nuovo titolo abilitativo.

**Per la regione Lombardia il modello della "Relazione Legge 10" è pubblicato nell'Allegato C del Decreto 18546/2019.**

In base al D.d.u.o. 18 dicembre 2019 - n. 18546 p.to 4.8, la **Relazione ex Legge 10/91** deve essere trasmessa, in forma digitale, **contestualmente alla presentazione della comunicazione di inizio lavori o della domanda per il permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività**, di cui, rispettivamente, agli articoli 6, 20 e 22 del DPR 380/2001.

Collegato a quanto sopra esposto, sempre all'interno dello stesso decreto si esplicita che nei casi di nuova costruzione e di ristrutturazione importante di primo e secondo livello, il proprietario dell'edificio, **prima dell'inizio dei lavori e comunque non oltre 30 giorni dalla data di rilascio del titolo abilitativo, deve nominare un Soggetto certificatore incaricato della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.**

La relazione tecnica può non essere prodotta nei casi seguenti (come da punti 4.10 e 4.11 dell'Allegato del Decreto 18546/2019):

- **sostituzione del generatore di calore\*** con uno avente potenza nominale del focolare inferiore alla soglia prevista dall'articolo 5, comma 2, lettera g), del regolamento di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n.37, pari a 50 kW, se non c'è cambio di combustibile o tipologia di generatore. La sostituzione di una caldaia con un'altra di diversa tipologia (es. condensazione, multistadio, modulante, tradizionale) non è assimilata ad un cambio di tipologia di generatore.
- di **nuova installazione di pompa di calore** avente potenza termica non superiore a 15 kW o sostituzione del generatore di calore con una pompa di calore avente potenza termica non superiore a 15 kW. Qualora questa sostituzione avvenga **nell'ambito di una qualsiasi altra tipologia di intervento** (edificio nuovo o soggetto a ristrutturazione importante di primo o secondo livello, riqualificazione energetica dell'involucro, ristrutturazione di impianto termico) **l'esclusione non si applica.**

\* Rimane l'obbligo di trasmettere al Comune la dichiarazione di conformità di cui al DM 37/2008 e all'Autorità competente in materia di ispezioni sugli impianti termici il rapporto di controllo tecnico e l'aggiornamento del libretto d'impianto, come previsto dalla DGR 3965 del 31/7/2015.

Nel caso di intervento di **mera sostituzione dei serramenti** (per gli edifici sottoposti a riqualificazione energetica) la relazione tecnica dovrà essere compilata in modo parziale e limitarsi a dichiarare (Decreto

18546, Allegato, punto 8.2 lettera d):

- la permeabilità all'aria e la trasmittanza termica dei serramenti di nuova fornitura;
- il soddisfacimento della verifica della trasmittanza dei serramenti di nuova fornitura;
- la trasmittanza dei serramenti esistenti oggetto di sostituzione;
- il soddisfacimento della verifica del valore del fattore di trasmissione solare totale.

In alternativa **la relazione tecnica può essere sostituita da dichiarazione dell'impresa esecutrice attestante la trasmittanza dei serramenti esistenti sostituiti e dalla documentazione attestante la marcatura CE** (cogente secondo Regolamento UE 305/2011) **sui serramenti di nuova fornitura redatta dal Fabbrikante**. Tale documentazione dovrà obbligatoriamente riportare la trasmittanza termica, la permeabilità all'aria e il valore del fattore di trasmissione solare totale. In presenza di chiusure oscuranti il valore del fattore di trasmissione solare totale può non essere riportato in quanto si considera automaticamente soddisfatta la verifica dei valori limite

Le verifiche previste dal Decreto 18546/2019 e documentate nella relazione tecnica possono riferirsi ad una o più unità immobiliari facenti parte di un unico fabbricato a prescindere dalla loro destinazione d'uso, fatto salvo quanto previsto al punto 6.25 dell'Allegato (**H'T e Asol, eq/Autile devono essere calcolati per unità immobiliare**) e al punto 6.14 lettera c) (obblighi sulle fonti rinnovabili) per i quali viene specificato quanto segue:

“La quota da fonti rinnovabili deve essere determinata:

- per intero edificio qualora i servizi energetici siano soddisfatti esclusivamente da impianti a servizio di tutte le unità immobiliari;
- per singola unità immobiliare qualora i servizi energetici siano soddisfatti solo o anche da impianti a servizio, in maniera esclusiva, di singole unità immobiliari.

La determinazione dei requisiti di cui al punto iii (potenza elettrica) è invece da applicare all'intero edificio.

Ai fini della ripartizione degli obblighi di integrazione delle FER (quota termica ed elettrica) tra le unità immobiliari si utilizzano i millesimi di proprietà.”

Eventuali **Varianti in corso d'opera** che incidono in modo preponderante sui caratteri essenziali dei componenti disperdenti dell'edificio e dell'impianto rendono necessaria la presentazione, ad integrazione della pratica presentata, di una nuova relazione ex legge 10/91 accompagnata da una relazione in cui il Direttore dei Lavori dovrà evidenziare in modo puntuale le modifiche al progetto precedentemente presentato.

E' pertanto raccomandato di evitare il deposito della relazione ex legge 10/91 come variante finale contestualmente alla comunicazione di ultimazione opere, proprio perchè non prevista dalla norma.

**Alla fine dei lavori il Direttore dei lavori dovrà presentare una dichiarazione di conformità delle opere a quanto dichiarato sulla Relazione Tecnica ex Legge 10/91, secondo il modello predisposto dall'Ufficio Tecnico disponibile sul sito istituzionale del Comune di Belgioioso, allegando l'attestato di prestazione energetica redatto ed asseverato dal soggetto certificatore. In assenza della predetta documentazione, la dichiarazione di ultimazione lavori sarà considerata inefficace.**

Le irregolarità edilizie sul risparmio energetico o il mancato deposito progettuale incidono sullo Stato legittimo dell'immobile, difatti tale normativa è norma di settore di ambito urbanistico-edilizio, e costituisce presupposto essenziale per gli interventi edilizi, pertanto la falsa attestazione dei requisiti può comportare la decadenza o inefficacia della pratica edilizia.

Le difformità parziali o totali sulle parti dell'edificio inerenti il risparmio energetico possono qualificarsi essi stessi illeciti o abusi edilizi: infatti l'opera autorizzata risulta non rispondente ad una normativa di settore “assorbita” tra i presupposti essenziali per l'intervento edilizio.

#### **LE ESCLUSIONI**

Secondo il punto 3.2 dell'Allegato sono escluse dall'applicazione del Decreto 18546/2019 le seguenti categorie di edifici e di impianti:

- gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono climatizzati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- edifici rurali destinati all'attività agricola o zootecnica non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione;
- i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 m<sup>2</sup>;
- gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture rivestite da un involucro interamente rimovibile quali quelle stagionali a protezione degli impianti sportivi, anche se sostenute da strutture portanti fisse; per questa categoria di edifici il presente dispositivo si applica limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica;
- gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose.
- le strutture temporanee autorizzate per non più di sei mesi;
- i subalterni con superficie utile inferiore a 10 m<sup>2</sup>

Sono esclusi dal solo obbligo di applicazione dei requisiti di prestazione energetica:

- gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio nel caso in cui il rispetto delle prescrizioni implichi un'alterazione sostanziale del loro carattere o aspetto,

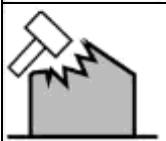
con particolare riferimento ai profili storici, artistici e paesaggistici.

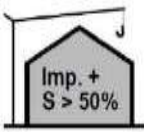
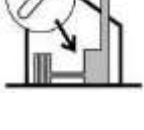
- gli immobili che, pur non essendo soggetti al vincolo di cui al Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio") rientrino in piani di recupero dettati dallo strumento urbanistico locale, allorché l'intervento edilizio dovesse implicare, al fine del rispetto delle prescrizioni regionali in materia di efficienza energetica, un'alterazione sostanziale del loro carattere e/o del loro aspetto, sotto il profilo storico, artistico e architettonico;
- gli interventi di ripristino dell'involucro edilizio che coinvolgono unicamente strati di finitura, interni o esterni, ininfluenti dal punto di vista termico (quali la tinteggiatura, manto di copertura\*, pavimentazione), o rifacimento di porzioni di intonaco che interessino una superficie inferiore al 10% della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio;
- gli interventi di manutenzione ordinaria sugli impianti termici esistenti.

\* La FAQ Cened 6.2.L specifica che "La sola sostituzione delle tegole o di altro manto di copertura rientra nei casi di esclusione dall'applicazione dei requisiti di prestazione energetica previsti dal punto 3.3, lettera c, dell'Allegato al DDUO 2456/2017 (interventi di ripristino dell'involucro edilizio che coinvolgono unicamente strati di finitura)."

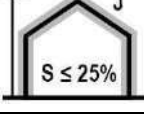
#### Articolo 5 – Ambiti di Applicazione (Decreto 18546/2019)

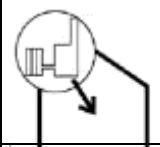
Le verifiche da rispettare in Lombardia, come detto sono descritte nel Decreto 18546 del 18/12/2019 che ricalca i regolamenti nazionali (DM 26/6/15) con alcune modifiche.

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>Nuova costruzione (All.A def.15)</b><br>Per edificio di nuova costruzione si intende l'edificio il cui titolo abilitativo sia stato richiesto dopo l'entrata in vigore del Decreto 18546/2019                                            |
|  | <b>Demolizione e ricostruzione (All.A def.15)</b><br>Rientrano in questa categoria gli edifici sottoposti a demolizione e ricostruzione, qualunque sia il titolo abilitativo necessario. Sono assimilati agli edifici di nuova costruzione. |

|                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                           | <p><b>Ampliamento volumetrico e recupero di volumi esistenti, con nuovo impianto (All. punti 9.3 e 9.5) <sup>(1)</sup> <sup>(4)</sup></b></p> <p>Rientrano in questa categoria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ampliamento volumetrico qualora la nuova porzione sia climatizzata mediante nuova installazione anche solo di un sistema tecnico dedicato alla climatizzazione invernale e/o estiva, per il quale valga almeno una delle seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>- nuovo volume lordo climatizzato &gt; 15% volume lordo climatizzato esistente (riferito all'intero edificio costituito dall'unione di tutte le unità immobiliari che lo compongono)</li> <li>- nuovo volume lordo climatizzato &gt; 500 m<sup>3</sup></li> </ul> </li> <li>Recupero di volumi esistenti precedentemente non climatizzati qualora questo sia climatizzato mediante nuova installazione anche solo di un sistema tecnico dedicato alla climatizzazione invernale e/o estiva</li> </ul>        |
|                                                                                           | <p><b>Ampliamento volumetrico e recupero di volumi esistenti, con estensione di impianto (All. punti 9.2 e 9.4) <sup>(1)</sup> <sup>(4)</sup></b></p> <p>Rientrano in questa categoria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ampliamento volumetrico qualora la nuova porzione sia servita mediante la sola estensione dei sistemi tecnici preesistenti relativi alla climatizzazione invernale e/o estiva, per il quale valga almeno una delle seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>- nuovo volume lordo climatizzato &gt; 15% volume lordo climatizzato esistente (riferito all'intero edificio costituito dall'unione di tutte le unità immobiliari che lo compongono)</li> <li>- nuovo volume lordo climatizzato &gt; 500 m<sup>3</sup></li> </ul> </li> <li>Recupero di volumi esistenti precedentemente non climatizzati qualora la nuova porzione sia servita mediante la sola estensione dei sistemi tecnici preesistenti relativi alla climatizzazione invernale e/o estiva</li> </ul> |
|                                                                                         | <p><b>Ristrutturazioni importanti di primo livello (All. A def.63)</b></p> <p>La ristrutturazione prevede contemporaneamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>un intervento che interessa l'involucro edilizio con un'incidenza &gt; 50 % della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio costituito dall'unione di tutte le unità immobiliari che lo compongono <sup>(2)</sup>;</li> <li>la ristrutturazione dell'impianto termico <sup>(3)</sup> per il servizio di climatizzazione invernale e/o estiva asservito all'intero edificio.</li> </ul> <p>In tal caso i requisiti di prestazione energetica si applicano all'intero edificio e si riferiscono alla sua prestazione energetica relativa al servizio o servizi interessati.</p>                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <br> | <p><b>Ristrutturazioni importanti di secondo livello (All. A def.64)</b></p> <p>L'intervento interessa l'involucro edilizio con un'incidenza &gt; 25 % della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio costituito dall'unione di tutte le unità immobiliari che lo compongono <sup>(2)</sup> e può interessare l'impianto termico per il servizio di climatizzazione invernale e/o estiva.</p> <p><i>Le verifiche previste per questa casistica riguardano quindi il controllo di prestazioni sull'involucro e/o sugli impianti in base all'intervento previsto. Per facilitare la lettura della nostra guida, si è deciso di scindere la casistica in due parti riconducendo le verifiche separatamente all'involucro e/o agli impianti se previsto.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                   |

Il decreto individua infine la categoria delle "Riqualificazioni energetiche" per tutti gli interventi non riconducibili ai casi precedenti e che hanno, comunque, un impatto sulla prestazione energetica dell'edificio. In questa categoria ricadono interventi sia sull'involucro che sugli impianti come di seguito descritto:

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><b>Riqualificazione energetica dell'involucro (All. A def.66)</b></p> <p>Interventi sull'involucro che coinvolgono una superficie ≤ 25 % della superficie disperdente lorda complessiva dell'edifici <sup>(2)</sup>.</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>Nuova installazione di impianto termico (All.A def. 38 e def.66) <sup>(4)</sup></b><br>È un impianto termico installato in un edificio o porzione di edificio precedentemente privo di impianto termico la cui data di installazione risulti inferiore a 6 mesi rispetto alla data di effettuazione del collaudo.                                                                                              |
|  | <b>Ristrutturazione di impianto termico (All. A def.65 e 66)</b><br>Gli interventi di ristrutturazione di impianto termico asservito all'edificio <sup>(3)</sup> .                                                                                                                                                                                                                                                |
|  | <b>Sostituzione del generatore (All.A def.81)</b><br>È la rimozione di un generatore e l'installazione di un altro, di potenza termica non superiore di più del 10% della potenza del generatore sostituito, destinato a erogare energia termica alle medesime utenze; rientra in questa fattispecie anche la rimozione di un generatore di calore a seguito dell'allacciamento ad una rete di teleriscaldamento. |

<sup>(1)</sup> In caso di ampliamento, i requisiti minimi si applicano alla parte ampliata o al volume recuperato. Inoltre il testo di legge (punto 9.6, Allegato Decreto 18546/2019) specifica che gli ampliamenti volumetrici tali per cui la nuova porzione abbia un volume lordo climatizzato inferiore o uguale al 15% di quello esistente (riferito all'intero edificio costituito dall'unione di tutte le unità immobiliari che lo compongono) e inferiore o uguale a 500 m<sup>3</sup>, sono soggetti alle verifiche previste per:

- a) le ristrutturazioni importanti di primo livello qualora gli interventi insistano su una superficie superiore al 50% della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio risultante dopo gli interventi (comprensivo della parte ampliata e costituito dall'unione di tutte le unità immobiliari che lo compongono) e comportino la ristrutturazione dell'impianto termico per il servizio di climatizzazione invernale e/o estiva;
- b) le ristrutturazioni importanti di secondo livello, qualora gli interventi insistano su una superficie superiore al 25% della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio risultante dopo gli interventi (comprensivo della parte ampliata e costituito dall'unione di tutte le unità immobiliari che lo compongono);
- c) le riqualificazioni energetiche, qualora gli interventi insistano su una superficie inferiore o uguale al 25% della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio risultante dopo gli interventi (comprensivo della parte ampliata e costituito dall'unione di tutte le unità immobiliari che lo compongono).

<sup>(2)</sup> Con superficie disperdente si intende la superficie che delimita il volume climatizzato rispetto all'esterno, al terreno, ad ambienti a diversa temperatura o ambienti non dotati di impianto di climatizzazione (All. A def. 86). Con l'aggettivo "lorda" si intende la superficie misurata sul filo esterno delle strutture.

<sup>(3)</sup> Con ristrutturazione dell'impianto si intende quanto previsto dalla definizione 65 dell'Allegato A, ovvero: "un insieme di opere che comportano la modifica sostanziale sia dei sistemi di produzione che di distribuzione ed emissione del calore; rientrano in questa categoria anche la trasformazione di un impianto termico centralizzato in impianti termici individuali nonché la risistemazione impiantistica nelle singole unità immobiliari, o parti di edificio, in caso di installazione di un impianto termico individuale previo distacco dall'impianto termico centralizzato".

La [FAQ 6.2.k](#) pubblicata sul sito [www.cened.it](http://www.cened.it) interpreta la suddetta definizione intendendo per ristrutturazione di impianto ogni intervento di "modifica sostanziale sia dei sistemi di produzione che di distribuzione ed emissione del calore di tutti i servizi presenti nell'edificio, con l'eccezione del servizio di produzione ACS".

<sup>(4)</sup> Per distinguere il recupero di volumi esistenti precedentemente non climatizzati da altri ambiti (come ad esempio la nuova installazione di impianto termico) riportiamo la FAQ 6.1.cc pubblicata

sul sito [www.cened.it](http://www.cened.it):

“È da intendere come “recupero di un volume esistente precedentemente non climatizzato” l’intervento che comporti la modifica della destinazione d’uso e la relativa installazione dell’impianto di climatizzazione, per un edificio o fabbricato il cui utilizzo standard prima dell’intervento non prevedeva permanenza di persone e quindi installazione e impiego di sistemi tecnici di climatizzazione (quali ad esempio le casistiche del punto 3.2.D dell’Allegato al DDUO 2456/2017 (ora Decreto 18546/2019 ndr) o per il quale era vietata l’installazione e l’impiego di sistemi tecnici di climatizzazione secondo quanto definito negli strumenti per le edificazioni (NTA, RE) e il regolamento di igiene applicato nel Comune nonché il divieto di climatizzazione previsto dall’Art. 24, comma 3 bis della L. R. 24/2006 e s.m.i. e le indicazioni dell’Art.4 del Decreto Ministeriale del 5 luglio 1975”.

#### Articolo 6 – Classificazione degli edifici (secondo il DPR 412/93)

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

#### Articolo 7 – Rinvii, prevalenza e norma transitoria

1. Dalla entrata in vigore del presente allegato, le disposizioni del medesimo prevalgono su tutte le contrastanti disposizioni contenute nelle restanti parti del Regolamento Edilizio Comunale e sono surrogate da sopravvenute disposizioni di superiore gerarchia della fonte.
2. Laddove le norme del presente allegato fossero in contrasto con le norme del Piano delle Regole o del Documento di Piano, prevarranno le norme del PGT.
3. Per quanto non previsto o specificato dal presente allegato, si rinvia alle disposizioni normative di riferimento europee, nazionali e di Regione Lombardia vigenti.

4. Per gli atti abilitativi e le comunicazioni edilizie la cui istanza o deposito siano avvenuti in data antecedente a quella di approvazione del presente Allegato, non si applicano le prescrizioni contenute nell'Allegato stesso.
5. Dette disposizioni valgono anche in caso di varianti dell'atto abilitativo o della comunicazione edilizia, che non alterino la categoria edilizia e le caratteristiche tipologiche di impostazione del progetto.

## **CAPO II – OBIETTIVI DI CONTENIMENTO ENERGETICO E DI MAGGIOR EFFICIENZA**

### **Articolo 8 – Azioni di miglioramento**

1. In attuazione del Piano di Azione per l'Energia Sostenibile (PAES) vigente, per il territorio comunale, con l'obiettivo di raggiungere una riduzione del 20% delle emissioni di CO<sub>2</sub>, del 20% dei consumi energetici e dell'utilizzo e del 20% di energia da fonti rinnovabili, si definiscono le seguenti azioni per il miglioramento dell'efficienza energetica globale, suddivise per categorie, come definite dall'articolo 2 del presente documento.

### **Articolo 9 – Premialità**

1. Relativamente alle premialità previste in seguito al raggiungimento degli obiettivi di miglioramento dell'efficienza energetica previsti dal presente documento, si rimanda all'Allegato B. Tale Allegato può subire modificazioni ed aggiornamenti in seguito al variare del vincolo di obbligatorietà di determinati requisiti.

### **Articolo 10 – Certificazione energetica**

Di seguito proponiamo una sintesi dei principali argomenti legati alla certificazione energetica regionale tratti dalla Decreto 18546 del 18/12/2019 attuativo della DGR 3868 e dal sito di CENED.

Per approfondire il tema o per maggiori chiarimenti si invita a consultare il sito internet: [www.cened.it](http://www.cened.it) dal quale è possibile scaricare tutte i testi delle norme vigenti in Lombardia e consultare l'elenco di risposte alle FAQ curato dai tecnici di CENED.

## **IN QUALI CASI È OBBLIGATORIA LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'EDIFICIO:**

**Punto 11 del Decreto 18546 del 18/12/2019** attuativo della DGR 3868:

La certificazione energetica degli edifici è **obbligatoria** per tutte le categorie di edifici, classificati in base alla destinazione d'uso indicata all'articolo 3 del DPR 26 agosto 1993, n. 412 nei seguenti casi:

- 1) Edifici per i quali, **a decorrere dal 1 gennaio 2016**, viene presentata la domanda di permesso di costruire o s.c.i.a per:
  - a) nuova costruzione
  - b) ristrutturazione importante di primo o secondo livello.
  - c) Tali edifici devono essere dotati dell'APE al termine dei lavori e prima della dichiarazione di agibilità.
- 2) Con la stessa decorrenza, con onere a carico del proprietario dell'edificio, gli **edifici sottoposti ad ampliamento volumetrico** il cui volume lordo climatizzato risulti superiore al 15% dell'esistente o comunque superiore a 500 m<sup>3</sup>, o recupero di volumi esistenti precedentemente non climatizzati, per ciascuna unità immobiliare appartenente:
- 3) all'edificio esistente comprensivo dell'ampliamento volumetrico o del volume recuperato, qualora questi siano serviti mediante l'estensione di almeno uno dei sistemi tecnici preesistenti relativi ai servizi di climatizzazione invernale e/o estiva;
- 4) al solo ampliamento volumetrico o al volume recuperato, qualora questi siano serviti

esclusivamente da sistemi tecnici ad essi dedicati relativi ai servizi di climatizzazione invernale e/o estiva.

- 5) edifici **utilizzati da Pubbliche Amministrazioni e aperti al pubblico**, la cui superficie utile superi i 250 m<sup>2</sup>, a cura del proprietario o del soggetto responsabile della gestione, ove presente.
- 6) **contratti Servizio Energia e Servizio Energia "Plus", nuovi o rinnovati, relativi ad edifici pubblici o privati**, ove l'Attestato di Prestazione Energetica non fosse già stato predisposto. Per contratto "nuovo" si intende quello perfezionato a partire dal 1° gennaio 2008. Per contratto "rinnovato" deve intendersi quello che abbia subito un rinnovo espresso o tacito con decorrenza degli effetti dal 1° gennaio 2008. È fatto obbligo, per l'aggiudicatario del servizio, dotare l'edificio interessato di Attestato di Prestazione Energetica, entro i primi sei mesi di vigenza contrattuale, fermo restando l'obbligo di allegazione, anche prima di tale scadenza. Nel caso di contratti Servizio Energia e Servizio Energia "Plus", nuovi o rinnovati, l'Attestato di Prestazione Energetica deve essere aggiornato, senza oneri a carico del committente, entro i 180 giorni successivi alla realizzazione di qualunque intervento che comporti la decadenza dello stesso.
- 7) contratti, nuovi o rinnovati, relativi alla **gestione degli impianti termici o di climatizzazione degli edifici pubblici**, o nei quali figura comunque come committente un Soggetto pubblico, ove l'Attestato di Prestazione Energetica non fosse già stato predisposto.
- 8) **trasferimento a titolo oneroso** di interi edifici o di singole unità immobiliari. In questo caso l'Attestato di Prestazione Energetica deve essere allegato all'atto, in copia conforme all'originale depositato nel Catasto Regionale Energetico Edifici Regionale (CEER), o al contratto stesso nei casi per i quali è posto l'obbligo di dotazione.
- 9) **contratti di locazione soggetti a registrazione**, di locazione finanziaria e di affitto di azienda comprensivo di immobili, siano essi nuovi o rinnovati, riferiti a una o più unità immobiliari. Per contratto "nuovo" deve intendersi quello perfezionato a partire dalla data del 1° luglio 2010. Per contratto "rinnovato" deve intendersi quello che abbia subito un rinnovo espresso o tacito con decorrenza dal 1° luglio 2010. In tali casi l'Attestato di Prestazione Energetica, deve essere allegato al contratto di locazione in copia conforme all'originale depositato nel Catasto Regionale Energetico Edifici Regionale (CEER)
- 10) **vendita giudiziale dei beni indivisi** che non siano oggetto di procedure esecutive individuali o concorsuali.

Note:

Rientrano nell'obbligo di dotazione della certificazione energetica **anche le unità immobiliari e gli edifici che siano privi di impianti rilevanti ai fini della certificazione energetica**, in quanto suscettibili di essere energeticamente parametrati alla corrispondente unità immobiliare o al corrispondente edificio "di riferimento". Tali unità, pertanto, anche quando privi di impiantistica rilevante ai fini energetici, **qualora oggetto di atti di trasferimento a titolo oneroso, sono sottoposti alla disciplina che prevede l'obbligo di allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica**, negli stessi termini e alle medesime condizioni e con le stesse eccezioni previste per gli edifici o singole unità immobiliari provvisti di impianti. L'edificio si considera privo di impianto nel caso in cui l'impianto termico in esso installato sia sprovvisto di almeno uno dei sottosistemi (generazione, distribuzione o emissione); diversamente non si considera privo di impianto l'edificio in cui sono presenti tutti i sottosistemi che lo compongono ma manca l'allacciamento alla rete di fornitura energetica.

**IN QUALI CASI NON È PREVISTA LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'EDIFICIO:**

**Ambito di applicazione:** Punti 3.2 e 3.4 del Decreto 18546 del 18/12/2019 attuativo della DGR 3868

Sono esclusi dall'applicazione dall'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione energetica:

- a) gli **edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono climatizzati per esigenze del processo produttivo** o utilizzando refluì energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- b) **edifici rurali destinati ad attività agricola o zootecnica non residenziali** sprovvisti di impianti di climatizzazione;
- c) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 m<sup>2</sup>;
- d) gli edifici che risultano **non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412**, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture rivestite da un involucro interamente rimovibile quali quelle stagionali a protezione degli impianti sportivi, anche se sostenute da strutture portanti fisse; per questa categoria di edifici il presente dispositivo si applica limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica;
- e) gli **edifici adibiti a luoghi di culto** e allo svolgimento di attività religiose.
- f) Le strutture temporanee autorizzate per non più di sei mesi
- g) I subalterni con superficie utile inferiore a 10 m<sup>2</sup>
- h) i trasferimenti a titolo oneroso, verso chiunque, di **quote immobiliari indivise**, nonché di autonomo trasferimento del diritto di nuda proprietà o di diritti reali parziari, e nei casi di fusione, di scissione societaria, di atti divisionali e nel caso di edifici o unità immobiliari concessi in comodato d'uso gratuito;
- i) gli edifici o le singole unità immobiliari oggetto di **atti di donazione o di trasferimenti**, comunque denominati, **a titolo gratuito**;
- j) i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali;
- k) gli edifici **dichiarati inagibili**, nonché quelli di **edilizia residenziale pubblica esistenti** concessi in locazione abitativa;
- l) i fabbricati **in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita**, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile. In particolare si fa riferimento:
  - agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio;
  - agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici;
- m) i **manufatti**, comunque, **non riconducibili alla definizione di edificio** di cui all'Allegato A al Decreto 2456 del 08/03/2017 (manufatti cioè non qualificabili come "sistemi costituiti dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno") (ad esempio: una piscina all'aperto, una serra non realizzata con strutture edilizie, ecc.).
- n) la locazione di porzioni di unità immobiliari. \*\*
- o) gli edifici industriali e artigianali il cui utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non prevedano il riscaldamento o la climatizzazione.
- p) Le unità immobiliari prive di elementi disperdenti

\*\* Questa esclusione non è più esplicitata nel testo del Decreto 18546/2019. Però l'obbligatorietà è prescritta per contratti di locazione registrati riferiti a una o più unità immobiliari (vedi punto 7 pag. 35) Pertanto si può dedurre che le porzioni restino escluse. Qualora si configurasse un obbligo di dotazione l'APE deve essere predisposto per l'intera unità immobiliare (punto 12. 19

dell'Allegato al Decreto 18546/2019)

#### Precisazioni sui contenuti e sulla validità dell'APE

- (Allegato punto 12.8) L'Attestato di Prestazione Energetica ha una idoneità massima di 10 anni a partire dalla data di registrazione della pratica nel Catasto Energetico Edifici Regionale. L'idoneità dell'Attestato decade prima del periodo sopra indicato a seguito di interventi che modifichino la prestazione energetica dell'unità immobiliare o nel caso di variazione della destinazione d'uso. A tal fine, nel caso di trasferimento e di locazione di edifici, già dotati di Attestato di Prestazione Energetica, dovrà essere inserito nell'atto, per dichiarazione resa dall'alienante o dal locatore, l'inesistenza di cause determinative delle decadenze di cui sopra. La validità temporale massima è altresì subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento previste dai provvedimenti regionali attuativi dell'articolo 9 della Legge regionale 11 dicembre 2006 - n. 24 e s.m.i.. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni l'APE non può essere redatto e, qualora già redatto, decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica. La decadenza dell'APE non si applica qualora le sopracitate operazioni di controllo di efficienza energetica non vengano condotte a seguito del mancato allacciamento dell'impianto stesso alla rete. Per tutti gli usi previsti il libretto di impianto aggiornato in conformità alle disposizioni per il controllo sull'efficienza energetica degli impianti termici civili, deve essere obbligatoriamente allegato, in originale o in copia conforme, in forma cartacea o elettronica, all'APE consegnato all'acquirente o al locatario dell'edificio, prima della stipula del contratto. Il suddetto libretto non deve necessariamente essere unito all'APE allegato al contratto medesimo, in sede di stipulazione.

L'installazione dei dispositivi per la termoregolazione e la contabilizzazione del calore, qualora non avvenga nell'ambito di un più complesso intervento di ristrutturazione dell'impianto termico o di riqualificazione energetica, è assimilata ad un intervento che non determina la modifica delle prestazioni energetiche e, pertanto, non comporta la decadenza dell'idoneità dell'APE.

- (Allegato punto 12.14) **Gli interventi raccomandati sono un elemento obbligatorio dell'APE.** In assenza di impianto il certificatore deve inserire almeno le raccomandazioni relative all'involucro, segnando nelle note che l'edificio non è dotato di impianto e dare indicazioni circa una possibile soluzione impiantistica riguardante il riscaldamento e, per il residenziale, la produzione di ACS. **L'assenza dell'indicazione di interventi raccomandati nell'apposita sezione dell'APE costituisce un inadempimento del certificatore** ed è oggetto di verifica in sede di controllo della conformità dell'APE. Tale indicazione può essere omessa solo qualora il certificatore dichiari, in caso di edifici in classe A3 e A4, che ulteriori interventi non sono convenienti in termini di costi-benefici. Le dichiarazioni di cui al presente punto vanno obbligatoriamente annotate nella sezione "Informazioni sul miglioramento della prestazione energetica" dell'APE stesso.

Le valutazioni costi-benefici devono essere effettuate sulla base del tempo di ritorno semplice; ai fini del presente punto si intende intervento raccomandato da indicare nell'APE quell'intervento che comporta un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio in termini sia di EP<sub>gl,nren</sub> che di classe energetica raggiungibile oppure un intervento che comporta un miglioramento dell'EP<sub>gl,nren</sub> a parità di classe energetica.

- (Allegato punto 12.15) La rettifica degli eventuali errori nell'APE si compie con l'aggiornamento dello stesso tramite il deposito di un APE sostitutivo nel Catasto Energetico Edifici Regionale; l'aggiornamento dell'APE comporta la decadenza della validità dell'APE sostituito. Gli APE annullati possono essere comunque oggetto di accertamento e nella definizione dell'esito si tiene conto della volontà di eliminazione dell'errore.

- (Allegato punto 12.16) Nella predisposizione dell'APE si considerano solo i locali climatizzabili, ovvero gli ambienti che, in relazione alla destinazione d'uso reale rilevata, prevedano l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, a prescindere dall'effettiva installazione.
- (Allegato punto 12.17) In caso di locali vuoti o in disuso, in assenza di elementi oggettivi che ne facciano

dedurre la destinazione d'uso reale, questa può essere desunta dalla categoria catastale.

- (Allegato punto 12.18) I beni comuni non censibili, comuni ad alcune o a tutte le unità immobiliari, anche se caratterizzati da autonoma identificazione catastale, qualora climatizzabili, possono essere accorpati nell'APE e per la sola quota di competenza dell'unità immobiliare oggetto di analisi. In tal caso l'indicazione va annotata nelle note riportate sull'APE.
- (Allegato punto 12.19) L'APE non può essere predisposto per porzioni di unità immobiliari caratterizzate dalla medesima destinazione d'uso. In caso di obbligo di dotazione va pertanto predisposto l'Attestato dell'intera unità immobiliare.

## Articolo 11 – La Classificazione Energetica

La classe energetica di un edificio è definita dall'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile

$EP_{gl,nren}$ . Dove :

$$EP_{gl,nren} = EP_{H,nren} + EP_{W,nren} + EP_{C,nren} + EP_{V,nren} + EP_{L,nren} + EP_{T,nren}$$

- $EP_{H,nren}$ : fabbisogno di energia primaria non rinnovabile per la climatizzazione invernale;
- $EP_{W,nren}$ : fabbisogno di energia primaria non rinnovabile per la produzione dell'acqua calda sanitaria;
- $EP_{C,nren}$ : fabbisogno di energia primaria non rinnovabile per la climatizzazione estiva;
- $EP_{V,nren}$ : fabbisogno di energia primaria non rinnovabile per la ventilazione;
- $EP_{L,nren}$ : fabbisogno di energia primaria non rinnovabile per l'illuminazione artificiale;
- $EP_{T,nren}$ : fabbisogno di energia primaria non rinnovabile per il trasporto di persone e cose.

Tutti gli indici sono espressi in kWh/m<sup>2</sup>anno.

Il calcolo della prestazione energetica si basa sui servizi effettivamente presenti nell'edificio, fatti salvi gli impianti di climatizzazione invernale e nel settore residenziale di produzione di acqua calda sanitaria che si considerano sempre presenti. In caso di assenza si simulano in maniera virtuale considerando gli impianti standard previsti per la definizione dell'indicatore di classe. L'edificio oggetto di certificazione si considera privo dell'impianto termico nel caso in cui l'impianto termico in esso installato sia sprovvisto di almeno uno dei sottosistemi (generazione, distribuzione o emissione); diversamente, non si considera privo dell'impianto termico l'edificio in cui sono presenti tutti i sottosistemi che lo compongono, ma manca l'allacciamento alla rete del gas.

La scala delle classi è definita a partire dal valore dell'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile

$$EP_{gl,nren,rif,standard}$$

Tale indice è posto quale limite di separazione tra la classe A1 e B.

$$EP_{gl,nren,rif,standard}$$

si calcola partendo dall'edificio di riferimento a cui vengono imposti i valori di riferimento per l'involucro definiti al punto 1 dell'Allegato B e ipotizzando che nell'edificio siano installati gli impianti standard descritti nella tabella 4.

**TABELLA 3** (Allegato art. 16.4)

Tecnologie standard dell'edificio di riferimento

|                             |                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Climatizzazione invernale   | Generatore a combustibile gassoso (gas naturale) nel rispetto dei requisiti di cui alla tabella 8 dell'Allegato B e con relativa efficienza dei sottosistemi di utilizzazione di cui alla tabella 7 dello stesso allegato.                 |
| Climatizzazione estiva      | Macchina frigorifera a compressione di vapore a motore elettrico nel rispetto dei requisiti di cui alla tabella 8 dell'Allegato B e con relativa efficienza dei sottosistemi di utilizzazione di cui alla tabella 7 dello stesso allegato. |
| Ventilazione                | Ventilazione meccanica a semplice flusso per estrazione nel rispetto dei requisiti di cui alla tabella 9 dell'Allegato B                                                                                                                   |
| Acqua calda sanitaria       | Generatore a combustibile gassoso (gas naturale) nel rispetto dei requisiti di cui alla tabella 8 dell'Allegato B con relativa efficienza dei sottosistemi di utilizzazione di cui alla tabella 7 dello stesso allegato.                   |
| Illuminazione               | Rispetto dei requisiti di cui al paragrafo 1.2.2 dell'Allegato B                                                                                                                                                                           |
| Trasporto di persone e cose | Rispetto dei requisiti di cui al punto 5.10 dell'Allegato                                                                                                                                                                                  |

**TABELLA 4** (Allegato art. 16.4)

Scala di classificazione

|                           |                  |                              |
|---------------------------|------------------|------------------------------|
|                           | <b>Classe A4</b> | $\leq 0,40 EP_{gl,nr,Lst}$   |
| $0,40 EP_{gl,nren,rif} <$ | <b>Classe A3</b> | $\leq 0,60 EP_{gl,nr,Lst}$   |
| $0,60 EP_{gl,nren,rif} <$ | <b>Classe A2</b> | $\leq 0,80 EP_{gl,nr,Lst}$   |
| $0,80 EP_{gl,nren,rif} <$ | <b>Classe A1</b> | $\leq 1,00 EP_{gl,nren,rif}$ |
| $1,00 EP_{gl,nren,rif} <$ | <b>Classe B</b>  | $\leq 1,20 EP_{gl,nren,rif}$ |
| $1,20 EP_{gl,nren,rif} <$ | <b>Classe C</b>  | $\leq 1,50 EP_{gl,nren,rif}$ |
| $1,50 EP_{gl,nren,rif} <$ | <b>Classe D</b>  | $\leq 2,00 EP_{gl,nren,rif}$ |
| $2,00 EP_{gl,nr,Lst} <$   | <b>Classe E</b>  | $\leq 2,60 EP_{gl,nren,rif}$ |
| $2,60 EP_{gl,nren,rif} <$ | <b>Classe F</b>  | $\leq 3,50 EP_{gl,nren,rif}$ |
|                           | <b>Classe G</b>  | $> 3,50 EP_{gl,nren,rif}$    |

**Articolo 12 – La Targa Energetica**

1. La targa energetica è rilasciata, conformemente al modello riportato nell'Allegato E, dall'Organismo di accreditamento a valle del versamento di un contributo da parte del Soggetto certificatore e pari a euro 50,00. La targa può essere richiesta solo per singola unità immobiliare ad eccezione delle casistiche di cui al punto 11.2 lettere b) e c), per le quali è prevista la possibilità di redigere un unico APE relativo a molteplici subalterni. Nel caso di edifici pubblici o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di richiedere la targa e di esporre la stessa in un luogo che ne garantisca la sua massima visibilità e riconoscibilità. La targa ha validità per tutto il periodo di idoneità dell'Attestato di prestazione energetica a cui si riferisce.

**CAPO III – CRITERI DI BUONA PROGETTAZIONE ENERGETICA****Articolo 13 – Orientamento dell'edificio**

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Descrizione</b>            | <p>L'orientamento è un aspetto importante per il bilanciamento energetico. Per le latitudini del centro-nord Italia l'orientamento migliore è quello che consente di avere maggiori superfici vetrate rivolte a sud per captare l'energia gratuita del sole, in quanto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in inverno una parete verticale riceve un irraggiamento solare di debole intensità, visto la modesta altezza del sole sull'orizzonte;</li> <li>- in estate l'irraggiamento sulla facciata a sud rispetto alle facciate est e ovest è ridotto perché il sole è più alto all'orizzonte.</li> </ul> |
| <b>Requisito obbligatorio</b> | <p>In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica, funzionale, storico-ambientale ed urbanistica, gli edifici di nuova costruzione devono essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di 45°, fermo restando il rispetto dell'art. 3.4.9 del Regolamento Locale di Igiene (Regione Lombardia).</p> <p>Le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire, nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre), il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.</p>                                          |
| <b>Raccomandazioni</b>        | <p>Si consiglia la forma allungata in direzione est-ovest, in quanto permette una disposizione degli ambienti interni con stanze di soggiorno, pranzo e stanze da letto sul lato sud per godere al massimo del soleggiamento e di una luce naturale; stanze di servizio, bagni e disimpegni dovrebbero invece occupare il lato nord.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Deroghe</b>                | <p>L'applicazione di questa norma, cogente per gli edifici nuovi, deve tenere conto degli eventuali impedimenti (ad esempio disposizione del lotto non conveniente, elementi naturali/morfologici o edifici che generano ombre portate, ecc.). In tal caso possono essere concesse delle deroghe.</p> <p>Nel caso di alloggi con affaccio finestrato su un solo lato, è possibile concedere una deroga per quanto riguarda il divieto di esposizione a Nord, se il progettista redige una relazione tecnica nella quale dimostra che la soluzione proposta offre gli stessi vantaggi energetici.</p>                  |
| <b>Incentivi</b>              | Non sono previsti incentivi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

**Articolo 14 – Rapporto S/V**

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Descrizione</b>     | <p>La forma dell'edificio o compattezza è definita mediante il rapporto S/V, ossia il rapporto fra l'area delle superfici disperdenti ed il volume riscaldato che queste inglobano. Minore è la superficie a contatto con le condizioni climatiche esterne, minori sono le dispersioni nel periodo freddo. Questo significa che, a parità di volume riscaldato (V), il fabbisogno energetico di un edificio, decresce progressivamente con il decrescere della superficie disperdente (S), ovvero più il valore S/V è basso, minore è il fabbisogno energetico a parità di volume riscaldato.</p> |
| <b>Raccomandazioni</b> | <p>Si raccomanda di garantire un basso rapporto S/V, in modo da ridurre le dispersioni termiche verso l'esterno. Si ricorda infatti che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un edificio dalla volumetria complessa, con portici, aggetti, terrazze o logge, a parità di volume riscaldato, consumerà più di un edificio dalla forma regolare;</li> <li>- dal punto di vista energetico è sempre preferibile un edificio denso: ad esempio case binate consumano meno di due case singole di uguale volume.</li> </ul>                                                                   |
| <b>Incentivi</b>       | Non sono previsti incentivi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

**Articolo 15 – Ventilazione naturale**

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Descrizione</b>            | Il presente articolo evidenzia la necessità di progettare gli edifici adottando semplici, ma efficaci strategie che consentano di garantire una ventilazione naturale degli ambienti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Requisito obbligatorio</b> | <p>1) La portata minima di ventilazione o aerazione che deve essere garantita per gli edifici residenziali è:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per gli edifici o parti di edificio esistenti, <math>n = 0,5 \text{ V/h}</math>;</li> <li>- per gli edifici o parti di edificio nuovi, <math>n = 0,3 \text{ V/h}</math>;</li> </ul> <p>dove <math>n</math> è il numero di ricambi d'aria medio giornaliero.</p> <p>2) Gli alloggi devono assicurare sufficienti condizioni sia igieniche sia di benessere termoisometrico e garantire una portata minima di aria esterna, che serve a diluire e mantenere ad un livello accettabile la concentrazione degli inquinanti rilasciati nell'ambiente da persone e cose.</p> <p>Si ritiene che tali condizioni siano assicurate quando sia previsto per ogni alloggio il doppio riscontro d'aria e siano assicurate le superfici finestrate apribili nella misura non inferiore a <math>1/8</math> del pavimento.</p> <p>Inoltre tutti i locali di abitazione permanente (ad esclusione quindi di corridoi e disimpegni) devono usufruire di aerazione naturale diretta. Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili nel rispetto dei rapporti aeroilluminanti previsti dal Regolamento Locale di Igiene.</p> <p>3) Le disposizioni previste nel comma 2 non sono vincolanti nel caso di secondo bagno, che dovrà comunque essere ventilato meccanicamente. I ricambi d'aria previsti per le diverse destinazioni d'uso, possono essere anche garantiti con l'integrazione della ventilazione meccanica controllata.</p> |
| <b>Raccomandazioni</b>        | <p>Si può ad ottimizzare la ventilazione manuale a patto di osservare le seguenti regole:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- evitare di aprire le finestre a ribalta poiché questo sistema di ventilazione, sicuramente il più diffuso, provoca tassi di ricambi decisamente troppo eccessivi, in quanto si sottovaluta la portata dei flussi di aria in entrata;</li> <li>- l'apertura completa di una finestra può essere efficace solo quando durante il periodo di riscaldamento essa si svolga in maniera molto disciplinata e per un breve intervallo di tempo (max 3-7 minuti);</li> <li>- l'apertura delle finestre deve sempre dipendere dal clima esterno. Quanto più freddo fa all'esterno, tanto meno dovranno stare aperte le finestre; l'asportazione del vapore acqueo funziona meglio quanto l'aria esterna è più fredda, cioè più secca;</li> <li>- orientarsi al fabbisogno effettivo di aria fresca.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Incentivi</b>              | Non sono previsti incentivi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

**Articolo 16 – Illuminazione naturale**

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Descrizione</b>            | Lo scopo della progettazione con la luce naturale consiste nello sfruttare in modo efficiente la luce naturale attraverso opportune componenti e strategie di controllo, ovvero nel minimizzare il consumo energetico degli edifici e nel massimizzare il benessere all'interno degli spazi confinati.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Requisito obbligatorio</b> | <p>Negli spazi destinati alle attività principali deve essere assicurata un'adeguata illuminazione naturale per garantire il benessere visivo e ridurre l'utilizzazione di fonti di illuminazione artificiale.</p> <p>La superficie finestrata dovrà assicurare in ogni caso un fattore medio di luce diurna non inferiore a 0,020, misurato nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale, ad un'altezza di m. 0,90 dal pavimento. Tale requisito si ritiene soddisfatto qualora la superficie finestrata verticale utile non sia inferiore al 12,5% (<math>1/8</math>) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile. Tale norma vale solo per i locali la cui profondità non superi 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento. In quest'ultimo caso potrà essere ammessa</p> |

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                        | <p>una profondità maggiore a condizione che sia incrementata proporzionalmente la superficie utile finestrata fino a raggiungere il 25% di quella del pavimento, nel limite massimo di profondità di 3,5 volte l'altezza del voltino dal pavimento.</p> <p>L'illuminazione naturale degli spazi che non dispongono di sufficienti aree esposte rispetto alla superficie utile interna, può essere garantita anche attraverso l'utilizzo di sistemi di illuminazione zenitale. Fermo restando il rispetto dei limiti imposti dal Regolamento Locale d'Igiene vigente.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Raccomandazioni</b> | <p>Per la progettazione degli spazi interni si consiglia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non realizzare zone troppo ampie con colori scuri;</li> <li>- cercare di utilizzare superfici con coefficiente di riflessione consigliato: soffitto &gt; 80%, pareti 50-70%, pavimento 20-40%, arredi 25-45%;</li> <li>- utilizzare materiali con elevato coefficiente di trasmissione luminosa;</li> <li>- fornire le finestre di elementi di schermatura per consentire una regolazione individuale;</li> <li>- scegliere i colori sotto la giusta luce (naturale).</li> </ul> <p>Per la scelta degli elementi trasparenti si consiglia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- scegliere il vetro in funzione di facciata e orientamento;</li> <li>- vetri troppo scuri non favoriscono la progettazione con la luce naturale;</li> <li>- per edifici storici: la scelta del vetro in sede di ristrutturazione deve essere tale da non alterare la facciata storica dell'edificio.</li> </ul> <p>E' fortemente consigliato l'utilizzo, soprattutto in edifici pubblici, del terziario e produttivi, di sfruttare le tecnologie e/o sistemi di captazione della luce naturale (ad esempio condotti di luce, <i>pipes light</i>, mensole di luce, pozzi di luce, ecc.).</p> |
| <b>Incentivi</b>       | Non sono previsti incentivi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

#### CAPO IV – EFFICIENZA ENERGETICA DELL'INVOLUCRO

##### Articolo 17 – Isolamento termico dell'involucro edilizio

| Descrizione                                                                                                                                                                                                         | Un buon isolamento termico consente un maggior risparmio energetico ed una migliore ritenzione del calore; si ottiene riducendo la trasmittanza termica degli elementi dell'involucro edilizio.                                                                                                                               |                                                        |             |                                             |  |                         |           |           |                                             |             |             |             |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------|--|-------------------------|-----------|-----------|---------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Requisiti obbligatori                                                                                                                                                                                               | 1) La seguente tabella riportano i valori delle trasmittanze di riferimento delle strutture (comprensive di incidenza del ponte termico) da utilizzare nel calcolo degli indici di prestazione energetica:                                                                                                                    |                                                        |             |                                             |  |                         |           |           |                                             |             |             |             |             |
|                                                                                                                                                                                                                     | <table><tr><th colspan="4">Tab 1 - STRUTTURE DISPERDENTI vs Esterno e Ambienti NR</th></tr><tr><td>Pareti verticali opache</td><td>Coperture</td><td>Pavimenti</td><td>Chiusure trasparenti comprensive di infissi</td></tr><tr><td>0,26 W/m² K</td><td>0,22 W/m² K</td><td>0,26 W/m² K</td><td>1,40 W/m² K</td></tr></table> | Tab 1 - STRUTTURE DISPERDENTI vs Esterno e Ambienti NR |             |                                             |  | Pareti verticali opache | Coperture | Pavimenti | Chiusure trasparenti comprensive di infissi | 0,26 W/m² K | 0,22 W/m² K | 0,26 W/m² K | 1,40 W/m² K |
|                                                                                                                                                                                                                     | Tab 1 - STRUTTURE DISPERDENTI vs Esterno e Ambienti NR                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                        |             |                                             |  |                         |           |           |                                             |             |             |             |             |
|                                                                                                                                                                                                                     | Pareti verticali opache                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Coperture                                              | Pavimenti   | Chiusure trasparenti comprensive di infissi |  |                         |           |           |                                             |             |             |             |             |
|                                                                                                                                                                                                                     | 0,26 W/m² K                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0,22 W/m² K                                            | 0,26 W/m² K | 1,40 W/m² K                                 |  |                         |           |           |                                             |             |             |             |             |
|                                                                                                                                                                                                                     | 2) Nel caso di edifici esistenti si applicano i seguenti parametri (sempre comprensivi di incidenza del ponte termico):                                                                                                                                                                                                       |                                                        |             |                                             |  |                         |           |           |                                             |             |             |             |             |
|                                                                                                                                                                                                                     | <table><tr><th colspan="4">Tab 2 - STRUTTURE DISPERDENTI vs Esterno e Ambienti NR</th></tr><tr><td>Pareti verticali opache</td><td>Coperture</td><td>Pavimenti</td><td>Chiusure trasparenti comprensive di infissi</td></tr><tr><td>0,28 W/m² K</td><td>0,24 W/m² K</td><td>0,29 W/m² K</td><td>1,40 W/m² K</td></tr></table> | Tab 2 - STRUTTURE DISPERDENTI vs Esterno e Ambienti NR |             |                                             |  | Pareti verticali opache | Coperture | Pavimenti | Chiusure trasparenti comprensive di infissi | 0,28 W/m² K | 0,24 W/m² K | 0,29 W/m² K | 1,40 W/m² K |
|                                                                                                                                                                                                                     | Tab 2 - STRUTTURE DISPERDENTI vs Esterno e Ambienti NR                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                        |             |                                             |  |                         |           |           |                                             |             |             |             |             |
|                                                                                                                                                                                                                     | Pareti verticali opache                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Coperture                                              | Pavimenti   | Chiusure trasparenti comprensive di infissi |  |                         |           |           |                                             |             |             |             |             |
|                                                                                                                                                                                                                     | 0,28 W/m² K                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0,24 W/m² K                                            | 0,29 W/m² K | 1,40 W/m² K                                 |  |                         |           |           |                                             |             |             |             |             |
| 3) Le strutture da verificare sono quelle oggetto di intervento e delimitanti il volume climatizzato verso l'esterno e verso i locali non climatizzati.                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                        |             |                                             |  |                         |           |           |                                             |             |             |             |             |
| 4) Per le chiusure tecniche trasparenti e opache apribili e assimilabili il valore di trasmittanza è calcolato comprensivo di infissi e non tenendo conto della componente oscurante.                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                        |             |                                             |  |                         |           |           |                                             |             |             |             |             |
| 5) Nel caso in cui fossero previste aree limitate di spessore ridotto, quali sottofinestre e altri componenti, i limiti devono essere rispettati con riferimento alla trasmittanza media della rispettiva facciata. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                        |             |                                             |  |                         |           |           |                                             |             |             |             |             |
| 6) Nel caso di strutture delimitanti lo spazio climatizzato verso ambienti non climatizzati, si assume come trasmittanza limite il valore della pertinente tabella diviso il fattore di                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                        |             |                                             |  |                         |           |           |                                             |             |             |             |             |

|                                                                                | <p>correzione dello scambio termico tra ambiente climatizzato e non climatizzato, come indicato nel metodo di calcolo di cui all'Allegato H.</p> <p>7) Nel caso di strutture rivolte verso il terreno, i valori limite di trasmittanza devono essere rispettati dalla trasmittanza equivalente della struttura tenendo conto dell'effetto del terreno calcolata secondo UNI EN ISO 13370.</p> <p>8) I valori di trasmittanza delle tabelle 12, 13 e 14 si considerano comprensive dei ponti termici all'interno delle strutture oggetto di riqualificazione (a esempio ponte termico tra finestra e muro) e di metà del ponte termico al perimetro della superficie oggetto di riqualificazione (ndr, per il calcolo del coefficiente <math>\Psi</math> le norme di riferimento sono UNI EN ISO 14683 e UNI EN ISO 10211); nel solo caso in cui le parti opache appartengano ad un soggetto giuridico diverso da quello a cui appartengono le parti trasparenti ed in caso di intervento sulla sola parte opaca, allora i valori delle tabelle 12,13 e 14 non si considerano comprensivi dei ponti termici tra finestra e muro.</p> <p>9) Nel caso di serramento con cassonetto la verifica dei requisiti deve essere condotta separatamente sui singoli elementi (chiusura trasparente e cassonetto) e solo se si interviene sugli stessi.</p> <p>10) Nel caso di intervento che riguardi le strutture opache delimitanti il volume climatizzato verso l'esterno, si procede in conformità alla normativa tecnica vigente (UNI EN ISO 13788) ed eventualmente secondo metodi di calcolo avanzati e/o dinamici (previsti dalla stessa normativa tecnica), alle seguenti verifiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• assenza di formazione di muffe, con particolare attenzione ai ponti termici negli edifici di nuova costruzione (verifica effettuata sia sulla sezione corrente che sul ponte termico);</li> <li>• condensazioni interstiziali assenti o limitate alla quantità massima ammissibile rievaporabile.</li> </ul> <p>11) Le strutture edilizie di separazione tra edifici o unità immobiliari (sia orizzontali che verticali) devono rispettare il seguente parametro:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">STRUTTURE DISPERDENTI vs Edifici o altre U.I.</th></tr> <tr> <th>Orizzontali</th><th>Verticali</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td><math>U_{divisori} \leq 0,80 \text{ W/m}^2 \text{ K}</math></td><td><math>U_{divisori} \leq 0,80 \text{ W/m}^2 \text{ K}</math></td></tr> </tbody> </table> <p>Tale verifica si applica in caso di Nuova Costruzione e Ristrutturazione Importante di 1° Livello. Il limite si applica anche alle strutture opache, verticali, orizzontali e inclinate che delimitano verso l'ambiente esterno gli ambienti non dotati di impianto di climatizzazione.</p> | STRUTTURE DISPERDENTI vs Edifici o altre U.I. |  | Orizzontali | Verticali | $U_{divisori} \leq 0,80 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ | $U_{divisori} \leq 0,80 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--|-------------|-----------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| STRUTTURE DISPERDENTI vs Edifici o altre U.I.                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                               |  |             |           |                                                  |                                                  |
| Orizzontali                                                                    | Verticali                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                               |  |             |           |                                                  |                                                  |
| $U_{divisori} \leq 0,80 \text{ W/m}^2 \text{ K}$                               | $U_{divisori} \leq 0,80 \text{ W/m}^2 \text{ K}$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                               |  |             |           |                                                  |                                                  |
| <b>Raccomandazioni</b>                                                         | <p>Si consiglia l'adozione di infissi che montino vetri basso emissivi che presentino valore di <math>U_g</math> 1,1 W/mqK, con fattore solare compreso tra 0,5 e 0,6. I cassonetti delle tapparelle dovranno essere isolati termicamente e alla tenuta all'aria nel caso di nuove realizzazioni o di interventi sull'esistente che comprendano la loro sostituzione.</p> <p>Si raccomandano valori inferiori, di trasmittanza termica, sia per le strutture opache verticali e orizzontali, così come per pavimenti e chiusure trasparenti.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                               |  |             |           |                                                  |                                                  |
| <b>Deroghe ammesse ai parametri urbanistici, per l'involucro degli edifici</b> | <p>Secondo il punto 8.3 dell'Allegato: solo in caso di interventi di riqualificazione energetica che prevedano l'isolamento termico della superficie opaca interna dell'involucro edilizio o l'isolamento termico in intercapedine, i valori delle trasmittanze di cui alle tabelle da 12 a 14 dell'Allegato B (Punto 2) del Requisiti Obbligatori del presente articolo), sono incrementati del 30%. Questa correzione va eventualmente ad aggiungersi a quella da applicarsi per strutture su ambienti non riscaldati, sopra descritta.</p> <p>Secondo l'Art 2 comma 1 della LR 18/2019 (che modifica l'Art.4 comma 2 della LR 31/2014) "la realizzazione dei rivestimenti esterni delle strutture opache verticali e orizzontali degli edifici finalizzata al raggiungimento o al miglioramento dei valori di trasmittanza termica previsti dalla disciplina regionale per l'efficienza energetica degli edifici e che non comporta un aumento della superficie utile è autorizzata indipendentemente dall'indice di edificabilità e del rapporto di copertura previsto dal PGT per il comparto in cui sono inseriti gli stessi edifici e il relativo incremento volumetrico non è soggetto agli oneri di cui all'articolo 43 della l.r. 12/2005. Lo spessore dei rivestimenti di cui al primo periodo non viene considerato per la verifica del rispetto delle distanze minime e delle altezze massime di cui al comma 2 quinquies e agli strumenti urbanistici comunali, fermo restando quanto previsto, per le altezze massime, all'articolo 11, comma 5 sexies, della l.r. 12/2005 e fatto salvo il rispetto delle distanze minime previste dal codice civile.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                               |  |             |           |                                                  |                                                  |

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Osservazioni</b> | I risultati emersi da uno studio condotto da ARPA Lombardia per conto di Regione Lombardia dimostrano come i sovra-costi che possono derivare dall'adeguamento delle strutture dell'involucro ai valori di trasmittanza limite previsti dal presente articolo, siano estremamente ridotti rispetto al costo di costruzione dell'edificio e irrilevanti rispetto al prezzo di vendita.                 |
| <b>Incentivi</b>    | Per la valutazione degli incentivi si rimanda all'Allegato B al presente documento.<br><br>I parametri di trasmittanza da cui partire per calcolare la riduzione per l'incentivo, sia in caso di intervento su edifici esistenti che in caso di nuova costruzione, sono quelli al punto 1) dei "Requisiti Obbligatori" Tab. 1 - STRUTTURE DISPERDENTI vs Esterno e Ambienti NR del presente articolo. |

#### Articolo 18 – Ponti termici

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Descrizione</b>            | <p>Un ponte termico incide negativamente sull'isolamento di un edificio perché costituisce una fuga privilegiata per gli scambi di calore da e verso l'esterno. Questo fenomeno può essere generato da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- presenza di materiali eterogenei nell'organismo edilizio (per esempio muratura relativamente isolante e struttura in cemento armato) per sua natura buona conduttrice (ponti termici costruttivi);</li> <li>- discontinuità geometriche (ponti termici geometrici). Un classico esempio sono gli spigoli (ad esempio collegamenti tra parete e parete, l'innescio tra parete e solaio, la connessione tra pareti e serramenti, ecc.) in corrispondenza dei quali aumenta la superficie disperdente e le superfici isoterme, perpendicolari al flusso termico, si incurvano.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Requisito obbligatorio</b> | <p>I valori di trasmittanza termica dell'involucro devono essere rispettati "a ponte termico corretto". Si prescrive l'inserimento dei cassonetti isolati nelle nuove costruzioni e negli interventi sull'esistente che prevedano la loro sostituzione.</p> <p>Sulla Relazione Tecnica di cui all'allegato C del D.d.u.o. 18 dicembre 2019 - n. 18546 occorre allegare calcolo agli elementi finiti dei ponti termici individuati sulle strutture disperdenti oggetto d'intervento.</p> <p>Nel caso di analisi dei ponti termici in prossimità del serramento occorre obbligatoriamente procedere alla verifica sul davanzale, sulle spallette e sull'architrave</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Raccomandazioni</b>        | <p>Nelle nuove edificazioni delle classi E1 (residenze e assimilabili), E2 (uffici e assimilabili), E3 (ospedali, cliniche e case di cura e assimilabili), E7 (attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili) è consigliata la realizzazione di un isolamento totale che racchiuda l'intero involucro, includendo le fondazioni, le murature contro terra, il tetto, i tamponamenti verticali perimetrali.</p> <p>In generale, al fine di evitare la presenza di ponti termici si raccomandano soluzioni di continuità del manto isolante che sarà collocato, secondo le tipologie costruttive, con preferenza del sistema a cappotto o a parete ventilata.</p> <p>A questo proposito, per la posa dei serramenti, si raccomanda altresì di effettuare soluzioni di continuità con i manti isolanti, rimanendo prescrittivo l'inserimento dei cassonetti isolati nelle nuove costruzioni e negli interventi sull'esistente che prevedano la loro sostituzione. Si raccomanda altresì di adottare soluzioni di taglio termico per i balconi in aggetto, che devono garantire una continuità con il sistema d'isolamento delle facciate, ovvero con soluzioni finalizzate a limitare al minimo la presenza di ponti termici e le conseguenti dispersioni di calore.</p> <p>A tal proposito sono ritenute ammissibili, salvo diritti di terzi, soluzioni costruttive che prevedano il totale distacco dei balconi dalle facciate a mezzo di appoggi diretti a terra, da realizzarsi al solo fine di evitare la formazione di ponti termici, lasciando una disposizione di continuità dell'isolamento dell'involucro edilizio, ma solo nel caso di adozione della soluzione cosiddetta "a cappotto" o a "parete ventilata". Tale soluzione costruttiva determina la formazione di un manufatto che non costituisce volumetria ai fini edilizi ed urbanistici, bensì sarà considerato solo ai fini del calcolo delle distanze di legge.</p> |

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Deroghe</b>   | In caso di messa in opera di monoblocchi isolati è possibile allegare la scheda tecnica di calcolo realizzato dalla casa madre in luogo della verifica puntuale ad elementi finiti.<br><br>Viene esonerato il calcolo agli elementi finiti del ponte termico solo in presenza di Abachi Certificati da enti terzi. |
| <b>Incentivi</b> | Non sono previsti incentivi.                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Controllo</b> | Da elaborati progettuali (relazione e elaborati grafici).                                                                                                                                                                                                                                                          |

#### Articolo 19 – Inerzia termica dell'involucro opaco

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Descrizione</b>            | L'isolamento termico degli edifici è essenziale non solo nei mesi invernali, ma anche nei mesi estivi, poiché l'eccessiva esposizione diretta ai raggi solari può provocare fenomeni di surriscaldamento sia delle superfici opache che delle superfici trasparenti.<br><br>Le superfici perimetrali, verticali e orizzontali degli edifici abitabili devono mantenere condizioni di comfort negli ambienti durante il periodo estivo evitando il surriscaldamento dell'aria grazie alla capacità di accumulare il calore (inerzia termica) e di attenuare e ritardare gli effetti delle variazioni di temperatura esterna (tempo di sfasamento dell'onda termica).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Requisito obbligatorio</b> | In caso di intervento di Nuova Costruzione, Demolizione e Ricostruzione, Ampliamento Volumetrico e recupero Volumi Esistenti con nuovo impianto e Ristrutturazione importante di 1° Livello occorre verificare quanto segue: <ul style="list-style-type: none"> <li>per le pareti opache verticali (ad eccezione di quelle nel quadrante Nord-ovest/Nord/Nord-Est) sia rispettata almeno una delle seguenti condizioni: <math display="block">M_s &gt; 230 \text{ kg/m}^2</math> <math display="block">Y_{IE} &lt; 0,10 \text{ W/m}^2\text{K}</math> </li> <li>per tutte le pareti opache orizzontali e inclinate, che: <math display="block">Y_{IE} &lt; 0,18 \text{ W/m}^2\text{K}</math> </li> </ul> Dove:<br>$M_s$ : rappresenta la massa superficiale della parete opaca compresa la malta dei giunti ed esclusi gli intonaci [kg/m <sup>2</sup> ]<br>$Y_{IE}$ : rappresenta la trasmittanza termica periodica valutata in accordo con UNI EN ISO 13786:2008 e successivi aggiornamenti [W/m <sup>2</sup> K]. |
| <b>Raccomandazioni</b>        | Gli effetti positivi che si ottengono con il rispetto dei valori di massa superficiale o trasmittanza termica periodica delle pareti opache, possono essere raggiunti, in alternativa, con l'utilizzo di tecniche e materiali, anche innovativi, ovvero coperture a verde, che permettano di contenere le oscillazioni della temperatura degli ambienti in funzione dell'irraggiamento solare. In tale caso deve essere prodotta una adeguata documentazione e certificazione delle tecnologie e dei materiali che ne attestino l'equivalenza con le predette disposizioni.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Incentivi</b>              | Per la valutazione degli incentivi si rimanda all'Allegato B al presente documento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Controllo</b>              | Da elaborati progettuali (relazione e elaborati grafici).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

#### Articolo 20 – Isolamento acustico

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Descrizione</b> | Il rumore proveniente dall'esterno, di edifici attigui ma anche dall'interno degli stessi edifici, può diventare in particolari condizioni fonte di disagio e fastidio per gli occupanti: in particolare può disturbare il sonno o la privacy. |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | Già in fase di progetto di un edificio devono quindi essere presi precisi provvedimenti finalizzati a: evitare che il suono esterno entri nell'edificio o comunque a fare in modo che ne sia smorzata l'intensità ed evitare che all'interno dell'edificio il suono si propaghi con facilità da un ambiente all'altro.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Requisito obbligatorio</b> | Si devono rispettare i requisiti acustici del Regolamento Edilizio e del d.P.C.M. 5 dicembre 1997 e s.m.i., per quanto riguarda i rumori esterni, i rumori provenienti da altre unità abitative, i rumori da calpestio e da impianti; prescritta l'adozione di soluzioni tecnologiche che rispettino i valori di isolamento prescritti dal sopracitato decreto.<br><br>E' obbligatorio consegnare, contestualmente al Permesso di Costruire o alla SCIA, la relazione completa riguardante il clima acustico come previsto dal d.P.C.M. del 5 dicembre 2007.                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Raccomandazioni</b>        | Per garantire un buon fonoisolamento all'interno degli edifici, ossia minimizzare la trasmissione del rumore sia di tipo aereo che di tipo impattivo, è necessario: <ul style="list-style-type: none"> <li>- predisporre una corretta dislocazione delle stanze e delle finestre in funzione delle sorgenti di rumore esterne;</li> <li>- organizzare gli spazi interni in modo da evitare disturbi fra ambienti adiacenti: meglio quindi evitare stanze da letto adiacenti a scale o corridoi, oppure a contatto con le installazioni dei bagni;</li> <li>- scegliere per pareti, solaio, tetto, dei materiali e delle soluzioni costruttive che assicurino una sufficiente protezione dai rumori, possibilmente migliore rispetto ai limiti di legge del 5%.</li> </ul> |
| <b>Incentivi</b>              | Per la valutazione degli incentivi si rimanda all'Allegato B al presente documento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Controllo</b>              | Da elaborati progettuali (relazione e elaborati grafici).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

#### Articolo 21 – Coperture a verde

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Descrizione</b>     | Il tetto verde è una soluzione che si basa sull'utilizzo di terre e vegetali in sostituzione dei manti di copertura tradizionale, sia nel caso di coperture piane che inclinate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Raccomandazioni</b> | Per una migliore coibentazione delle coperture si potrà ricorrere alla creazione di coperture vegetali (tetti verdi), garantendo l'assoluta impermeabilizzazione del sottotetto ed adeguato sistema di irrigazione e accessibilità che ne garantiscano una corretta manutenzione.<br><br>Gli apparati arborei vegetali potranno contribuire al miglioramento del microclima degli edifici qualora siano adottati i seguenti accorgimenti: <ul style="list-style-type: none"> <li>- si eviti la collocazione di alberature sempreverdi che formino barriera dell'irraggiamento solare invernale delle pareti dei fabbricati;</li> <li>- si dispongano alberature sempreverdi a protezione del vento delle pareti volte prevalentemente a tramontana;</li> <li>- si dispongano alberature a foglia caduca che limitino l'irraggiamento solare estivo sulle pareti e la luce riflessa dalle aree prospicienti il fabbricato;</li> <li>- si dispongano le alberature così da favorire gli effetti mitigativi del surriscaldamento sulle pareti effettuato dalle brezze;</li> <li>- si dispongano alberature e/o pergolati per ombreggiare le aree destinate a parcheggio.</li> </ul> |
| <b>Osservazioni</b>    | I tetti verdi sono coperture piane o leggermente inclinate composte (al di sopra della tradizionale stratificazione) da uno strato consistente (almeno 10-15 cm) di terra e di apposita erba. Questa soluzione consente di ottenere raffrescamenti naturali (dovuti allo sfasamento dell'onda termica) degli ambienti sottostanti anche di 2-3°C.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Incentivi</b>       | Per la valutazione degli incentivi si rimanda all'Allegato B al presente documento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Controllo</b>       | Da elaborati progettuali (relazione e elaborati grafici).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

**Articolo 22 – Sistemi solari passivi/serre bioclimatiche**

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Descrizione</b>     | <p>La serra bioclimatica è una tecnologia passiva per il controllo dei flussi termoisolanti attraverso l'edificio finalizzata al miglioramento del comfort abitativo e alla riduzione dei consumi energetici.</p> <p>Fisicamente è costituita da uno spazio vetrato, posto in adiacenza all'edificio e abitabile in alcuni periodi dell'anno, che contribuisce al riscaldamento e al raffrescamento dell'edificio.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Raccomandazioni</b> | <p>L'articolo suggerisce l'installazione di serre e sistemi solari passivi per tutte le categorie, prediligendo, quando possibile, la realizzazione di una serra bioclimatica in adiacenza all'edificio, nel rispetto della normativa vigente.</p> <p>L'art.4, comma 2 bis e seguenti della l.r. 28 novembre 2014 n.31 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato", introduce la possibilità di non includere l'involucro esterno degli edifici nel calcolo della superficie lorda di pavimento, dei volumi e i rapporti di copertura dell'unità immobiliare o dell'edificio interessato dall'intervento a condizione di raggiungere determinate riduzioni del fabbisogno di energia primaria previsto dalla normativa regionale. Al fine di beneficiare dello scomputo di cui sopra, si precisa che:</p> <p>a) la riduzione dell'indice di prestazione energetica espresso in termini di energia primaria deve essere dimostrata rispetto al valore limite dell'Energia Primaria Totale Globale (EPgl,tot), calcolato tramite l'edificio di riferimento;</p> <p>b) la riduzione rispetto ai requisiti di trasmittanza termica, prevista nei casi e alle condizioni di cui all'art. 4, comma 2 ter e comma 2 quater della l.r. 31/2014 come possibile alternativa alla dimostrazione della riduzione del fabbisogno di energia primaria, deve essere dimostrata rispetto a tutti i parametri di trasmittanza termica dell'edificio di riferimento di cui al punto 1.1 dell'Allegato B;</p> <p>c) l'involucro del fabbricato che è possibile scomputare è costituito dai solai, di basamento e di copertura, e dai muri perimetrali che confinano con l'ambiente esterno del fabbricato, comprensivo di tutti i volumi che lo compongono, anche qualora includano locali non climatizzati. Possono essere equiparate all'involucro esterno le pareti perimetrali che separano due fabbricati distinti e adiacenti, solo nel caso in cui questi non condividano strutture edilizie portanti e portate. 1</p> <p>Ai soli fini di cui alla Legge Regionale 39/2004, art.4 comma 4, le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre rientrano nella casistica dei "volumi tecnici", non computabili ai fini volumetrici, se sono congiuntamente rispettati i seguenti criteri:</p> <p>a) La superficie netta in pianta della serra bioclimatica o della porzione di serra sia inferiore o uguale al 15% della superficie utile di ciascun subalterno a cui è collegata; la possibilità di realizzare una serra bioclimatica o una loggia addossata o integrata all'edificio, di superficie maggiore a quella sopra indicata, è ammessa solo qualora l'ampliamento relativo alla superficie che eccede il suddetto limite sia consentito dallo strumento urbanistico locale, fatto salvo il versamento, per la sola parte eccedente, degli oneri di urbanizzazione e dei contributi previsti dalle norme edilizie vigenti.</p> <p>b) la serra consenta una riduzione, documentata nella relazione tecnica di cui all'Allegato C del decreto regionale n.2456 dell'8.3.2017, pari ad almeno il 10% del fabbisogno di energia primaria non rinnovabile per la climatizzazione invernale o il riscaldamento di ciascun subalterno a cui è collegata.</p> <p>c) La serra sia provvista di opportune schermature e/o dispositivi mobili e rimovibili ed apposite aperture per evitarne il surriscaldamento estivo. d) La serra non sia dotata di impianto di riscaldamento né di raffrescamento. e) La superficie disperdente della serra sia costituita per almeno il 50 % da elementi trasparenti</p> |
| <b>Incentivi</b>       | Non sono previsti incentivi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Controllo</b>       | Da elaborati progettuali (relazione e elaborati grafici).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

**Articolo 23 – Schermature delle superfici trasparenti**

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Descrizione</b>            | <p>Nella progettazione degli edifici è necessario adottare alcune strategie, a livello di involucro, per ridurre gli effetti indesiderati della radiazione solare: occorre quindi evitare i disagi provocati da una insufficiente attenuazione della luce entrante, in relazione a attività di riposo e sonno e contribuire al raggiungimento di adeguate condizioni di benessere termico estivo.</p> <p>Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che consentano la schermatura e l'oscuramento.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Requisito obbligatorio</b> | <p>1) Le pareti trasparenti dell'involucro edilizio devono essere dotate di dispositivi fissi o mobili che consentano la schermatura e l'oscuramento. Le schermature fisse (aggetti, logge, brise soleil, porticati, balconi, ecc.) devono risultare congrue all'orientamento delle facciate su cui vengono installate; tali schermature, nel periodo estivo, devono garantire per ogni esposizione, una schermatura minima della radiazione solare pari al 70%, calcolata secondo quanto previsto dalla norma UNI TS 11300 parte I.</p> <p>Il requisito non si applica nel caso di componenti vetrate utilizzate nell'ambito di sistemi di captazione dell'energia solare (serra) appositamente progettati per tale scopo, purché ne sia garantito il corretto funzionamento anche in regime estivo.</p> <p>2) E' resa obbligatoria la presenza di elementi schermanti esterni ad eccezione delle categorie E(6) ed E(8). Qualora se ne dimostri la non convenienza in termini tecnico-economici, detti sistemi possono essere omessi in presenza di superfici vetrate con fattore solare (UNI EN 410) minore o uguale a 0,5. Tale valutazione deve essere evidenziata nella relazione tecnica (art. 4, comma 19, DPR n° 59/09).</p> |
| <b>Raccomandazioni</b>        | <p>Per la scelta degli elementi di schermatura si raccomanda:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- progettare la forma dell'edificio, in modo che risulti auto-schermante, massimizzando il perimetro di esposizione alla luce naturale;</li> <li>- impiegare la vegetazione come elemento di schermatura esterno stagionale;</li> <li>- progettare i sistemi di schermatura esterna con lo scopo di prevenire/limitare l'abbagliamento negli ambienti interni;</li> <li>- è da preferirsi l'utilizzo di sistemi oscuranti mobili con autoregolazione in funzione dell'inclinazione dei raggi solari.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Deroghe</b>                | <p>"Nel caso di documentata impossibilità tecnica di raggiungere il 70% di riduzione dell'irradiazione solare massima estiva con i soli sistemi schermanti è consentita l'adozione combinata di sistemi schermanti e filtranti" (art. 5.4, comma a), DGR n° 8745/2008).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Osservazioni</b>           | <p>E' opportuno che le schermature fisse (aggetti, frangisole, logge, ecc.) siano congruenti con l'orientamento della facciata di riferimento (ad esempio aggetti orizzontali per le facciate esposte a Sud e aggetti verticali per le facciate esposte ad Est e Ovest).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Incentivi</b>              | <p>Per la valutazione degli incentivi si rimanda all'Allegato B al presente documento.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Controllo</b>              | <p>Da elaborati progettuali (relazione e elaborati grafici).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

**Articolo 24 – Ventilazione meccanica controllata**

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Descrizione</b>     | <p>Obiettivo del presente articolo è garantire un miglioramento della qualità igienico-ambientale interna alle costruzioni, riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento ambientale; la VMC permette di fatto di ottenere una migliore qualità dell'aria interna e una riduzione dei consumi energetici nel periodo invernale connessa alla eliminazione della necessità di ventilare gli ambienti mediante l'apertura delle finestre.</p> |
| <b>Raccomandazioni</b> | <p>Si consiglia nel caso di risanamenti edilizi, l'installazione di un impianto di ventilazione meccanica controllata con recuperatore di calore. Di fondamentale importanza, in presenza di VCM, lo studio e la corretta realizzazione della tenuta all'aria, per scongiurare fenomeni di muffe e condense.</p>                                                                                                                                       |

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                     | <p>1) Nel caso in cui si installi o sostituisca un sistema di ventilazione meccanica controllata sono preferibili i seguenti impianti:</p> <p>Per gli edifici di nuova costruzione e per edifici esistenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- impianto di VCM a semplice flusso, con ingressi ed estrazioni igroregolati;</li> <li>- impianto di VCM a doppio flusso con recuperatore di calore statico.</li> </ul> <p>Per gli edifici esistenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sistemi compatti di VMC per singoli ambienti, a doppio flusso con recuperatore di calore statico integrato nell'apparecchiatura stessa; tali apparecchiature dovranno essere installate quando possibile in luoghi ove la produzione di vapore risulti rilevante (cucine, bagni). Il controllo del ventilatore dovrà essere integrato da idoneo sensore di umidità;</li> </ul> <p>2) Devono inoltre essere rispettati i seguenti requisiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sistemi di ventilazione ad azionamento meccanico, che garantiscano un ricambio d'aria continuo medio giornaliero pari a 0,50 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 in vigore UNI 10339 e comunque non inferiore a 0,27 mc/h;</li> <li>- motori di classe di efficienza EFF1 a velocità variabile o dotati di inverter;</li> <li>- recuperatori di calore con efficienza superiore al 50%, il cui rendimento dovrà essere certificato secondo la normativa Eurovent;</li> <li>- rispettare i requisiti acustici del DPCM 5 dicembre 1997;</li> </ul> <p>3) I recuperatori di calore sono solo consigliati per gli edifici residenziali, ma obbligatori per gli edifici del terziario con un'efficienza media stagionale almeno pari al 70%;</p> <p>4) Gli impianti dovranno essere dimensionati per garantire le portate minime di aria esterna e di estrazione indicate dalle norme UNI 10339;</p> <p>5) Le apparecchiature installate devono garantire un funzionamento continuo (24h), a meno che non si installi un sistema di ventilazione meccanica automatizzato, con controllori basati su sensori di qualità dell'aria;</p> <p>6) Le disposizioni del presente articolo sono subordinate alle norme presenti nel Regolamento Locale d'Igiene vigente.</p> |
| <b>Osservazioni</b> | <p>Il DM 5 luglio 1978 "Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima e ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione" cita all'art. 8: <i>"Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti. Le disposizioni del presente Articolo sono subordinate alle norme presenti nel Regolamento Locale d'Igiene vigente"</i>.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Incentivi</b>    | <p>Per la valutazione degli incentivi si rimanda all'Allegato B al presente documento. Non sono ammessi all'incentivo gli impianti di ventilazione meccanica installati per la sola ventilazione dei servizi igienici.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Controllo</b>    | <p>Da elaborati progettuali (relazione e elaborati grafici).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

## Articolo 25 – Sistemi a bassa temperatura

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Descrizione</b> | <p>L'articolo suggerisce l'utilizzo di sistemi a bassa temperatura quali ad esempio pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nelle solette dei locali da climatizzare che sfruttano l'effetto radiativo di grandi superfici di scambio permettendo di lavorare con temperature più basse dell'acqua con notevole aumento dell'efficienza dell'impianto. Obiettivo è quello di ottenere un miglioramento della qualità igienico-ambientale interna, della salute individuale e della salubrità degli ambienti, oltre a mirare ad un contenimento delle risorse energetiche dedicate al riscaldamento degli ambienti.</p> |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Raccomandazioni</b> | <p>1) Per il riscaldamento invernale è suggerito l'utilizzo di sistemi radianti a bassa temperatura (pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nelle solette dei locali da climatizzare);</p> <p>2) Nel caso in cui si installi un sistema radiante, questo dovrà essere alimentato, in fase di riscaldamento ambienti, da acqua con temperatura massima di 50°C.</p>                                                                                                                    |
| <b>Deroghe</b>         | <p>Nel caso in cui l'installazione di sistemi radianti a pavimento o a soffitto in edifici esistenti vada a compromettere le altezze minime dei locali fissata a 2,70 m, si potrà andare in deroga al R.E.C., previa autorizzazione del Sindaco e previo parere positivo dell'Ufficio Tecnico.</p> <p>Il presente articolo non vale per la categoria E.5, mentre per la E.6 (1) – piscine, saune e assimilabili – non si considera la superficie delle vasche per la superficie totale climatizzata.</p> |
| <b>Osservazioni</b>    | L'utilizzo dei sistemi radianti alimentati da caldaie a condensazione massimizza il rendimento dei generatori di calore e rende più uniforme la distribuzione del calore all'interno degli ambienti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Incentivi</b>       | Per la valutazione degli incentivi si rimanda all'Allegato B al presente documento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Controllo</b>       | Da elaborati progettuali (relazione e elaborati grafici).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

#### Articolo 26 – Riduzione dei consumi elettrici dovuti all'illuminazione

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Descrizione</b>            | <p>L'illuminazione artificiale è una voce di costo energetico non trascurabile su cui può quindi valere la pena di intervenire attraverso opportune azioni di miglioramento.</p> <p>L'articolo prevede l'installazione di dispositivi per la riduzione dei consumi elettrici (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc.).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Requisito obbligatorio</b> | <p>1) Nel caso di interventi che comportino la realizzazione o il rifacimento del sistema di illuminazione interna o di sue parti a servizio di una o più unità immobiliari di edifici a classificazione industriale e/o artigianale (classe E8), in quelli delle classi E1 (3) e da E2 a E7 e nelle parti comuni interne dei nuovi edifici a destinazione residenziale (classe E1 (1 e 2) è obbligatoria l'installazione di dispositivi che permettano di ottimizzare i consumi di energia dovuti all'illuminazione mantenendo o migliorando il livello di benessere visivo fornito rispetto ai riferimenti di legge, garantendo l'integrazione del sistema di illuminazione con l'involucro edilizio in modo tale da massimizzare l'efficienza energetica e sfruttare al massimo gli apporti di illuminazione naturale. A tal fine sono da soddisfare le seguenti prescrizioni:</p> <p>Per le parti comuni interne utilizzate in modo non continuativo (vani scala, passaggi alle autorimesse e alle cantine, ....) di edifici a destinazione residenziale (classe E1):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- installazione di interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza;</li> <li>- parzializzazione degli impianti con interruttori locali ove funzionale;</li> <li>- utilizzo di sorgenti luminose di classe A (secondo quanto stabilito dalla direttiva UE 98/11/CE) o migliore.</li> </ul> <p>Per gli edifici delle classi E1 (3) e da E2 a E7:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- installazione di interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti interni utilizzati in modo non continuativo; si consiglia l'installazione anche negli altri ambienti di sensori di presenza per lo spegnimento dell'illuminazione in caso di assenza prolungata del personale o degli utenti;</li> <li>- l'impianto di illuminazione deve essere progettato in modo che sia funzionale all'integrazione con l'illuminazione naturale (in particolare nei locali di superficie superiore a 30 mq, parzializzando i circuiti per consentire il controllo indipendente dei corpi illuminanti vicini alle superfici trasparenti esterne) e al controllo locale dell'illuminazione (in particolare per locali destinati ad ufficio di superficie superiore a 30 mq si consiglia la presenza di interruttori locali per il controllo di singoli apparecchi a soffitto).</li> </ul> <p>Per gli edifici ad uso industriale o artigianale (classe E8):</p> |

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- installazione di interruttori azionati da sensori di presenza per l'illuminazione di magazzini e aree interne utilizzate in modo non continuativo;</li> <li>- l'impianto di illuminazione deve essere progettato in modo da razionalizzare i consumi rispetto alle esigenze, progettando e posizionando i corpi illuminanti il più possibile in prossimità dei punti di utilizzo, compatibilmente con le esigenze produttive.</li> </ul> <p>2) Nel caso di interventi che comportino la realizzazione od il rifacimento del sistema di illuminazione esterna o di sue parti a servizio di una o più unità immobiliari di edifici a destinazione industriale e/o artigianale (classe E8), in quelli delle classi E1 (3) e da E2 a E7 e nelle parti comuni esterne degli edifici a destinazione residenziale (classe E1), per l'illuminazione esterna e l'illuminazione pubblicitaria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- è obbligatoria l'installazione di interruttori crepuscolari;</li> <li>- è obbligatorio utilizzare lampade di classe A (secondo quanto stabilito dalla direttiva UE 98/11/CE) o migliore;</li> <li>- i corpi illuminanti devono rispettare la normativa vigente sull'inquinamento luminoso (L.R. n° 31/2015; EN1 2464; UNI 11248; Regolamento Locale d'Igiene).</li> </ul> <p>Per gli impianti sportivi i proiettori devono essere di tipo asimmetrico o con ottiche in grado di evitare la dispersione di flusso, installati con inclinazione tale da contenere la dispersione di luce al di fuori dell'area destinata all'attività sportiva.</p> |
| <b>Raccomandazioni</b> | <p>Le azioni di miglioramento nell'ambito residenziale, oltre all'applicazione dei requisiti sopra citati, possono riguardare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la sostituzione di componenti e sistemi (lampade, alimentatori, corpi illuminanti, regolatori) con altri più efficienti;</li> <li>- l'impiego di sistemi automatici di regolazione, accensione e spegnimento dei punti luce (quali sensori di luminosità e presenza). Per i corpi illuminanti si suggerisce l'impiego di lampade a basso consumo energetico, in particolare a Led.</li> </ul> <p>Per gli edifici delle classi E1 (3) e da E2 a E7, si consiglia l'installazione di sensori di illuminazione naturale per gli ambienti utilizzati in modo continuativo, in particolare sensori che azionino automaticamente le parti degli impianti parzializzati di cui al punto precedente.</p> <p>Gli impianti residenziali di nuova formazione dovranno essere preferibilmente oggetto di specifica progettazione elettrica ed illuminotecnica, nella quale si terrà conto delle prescrizioni contenute nel presente regolamento, con particolare riferimento alla tipologia dei punti luce assunti come tipici.</p> <p>Per l'illuminazione dei giardini, percorsi pedonali, etc., di proprietà privata si raccomanda l'impiego di corpi illuminanti che utilizzano lampade ad alto rendimento e che non disperdano il flusso verso l'alto.</p>                                                                                                                                                                                               |
| <b>Osservazioni</b>    | <p>Le condizioni ambientali negli spazi per attività principale, per attività secondaria (spazi per attività comuni e simili) e nelle pertinenze degli edifici devono assicurare un adeguato livello di benessere visivo, in funzione delle attività previste. Per i valori di illuminamento da prevedere in funzione delle diverse attività è necessario fare riferimento alla normativa vigente. L'illuminazione artificiale negli spazi di accesso, di circolazione e di collegamento deve assicurare condizioni di benessere visivo e garantire la sicurezza di circolazione degli utenti.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Incentivi</b>       | Non sono previsti incentivi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Controllo</b>       | Da elaborati progettuali (relazione e elaborati grafici).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

#### Articolo 27– Radioattività e radon

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Descrizione</b> | <p>Obiettivo è quello di sensibilizzare il cittadino rispetto ai danni alla salute conseguenti all'esposizione per un certo tempo ad una determinata concentrazione di gas radon. In particolare si deve porre l'attenzione alla situazione dei luoghi chiusi e interrati (generalmente poco aerati), penetrati dal gas radon emergente dal suolo e nei quali il radon trova ostacolo alla successiva diffusione nell'atmosfera, dove possono venire a formarsi concentrazioni anche molto elevate.</p> |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Requisito obbligatorio</b> | <p>Tutti i nuovi edifici, nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente destinati alla permanenza di persone, devono essere progettati e realizzati in modo da minimizzare la presenza di radon (gas radioattivo proveniente dal sottosuolo) e di elementi radioattivi nei materiali da costruzione. Nell'edilizia residenziale il riferimento per le concentrazioni di gas radon indoor è la Direttiva europea n° 90/143, che suggerisce livelli d'azione di 400 Bq/mc (Bequerels/metro cubo) e livelli di progetto di 200 bq/mc. Negli ambienti destinati ad uso lavorativo la suddetta direttiva è stata recepita dalla normativa nazionale relativa alla Radioprotezione dei lavoratori e della popolazione dai rischi da radiazioni (D.Lgs. n° 241/00). In tale caso il livello d'azione è pari a 500 Bq/mc come concentrazione media annua di radon.</p> <p>Si precisa che per ciò che attiene agli ambienti e sedi di lavoro poste nei piani interrati, vige l'obbligo di misura delle concentrazioni di gas radon ai sensi e secondo quanto stabilito dal D.Lgs. n° 241/2000 e s.m.i.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Raccomandazioni</b>        | <p>1) Per garantire il rispetto dei limiti riportati è necessario adottare alcuni accorgimenti costruttivi, che possono variare in funzione delle caratteristiche morfologiche e litologiche del sito, nonché della tipologia di edificio e dalle specifiche esigenze degli occupanti. Gli accorgimenti ritenuti più efficaci, da applicare singolarmente o in combinazione tra loro devono essere eseguiti in accordo con quanto previsto dal Decreto Regione Lombardia n° 12678 del 21 dicembre 2011 <i>"Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor"</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ventilazione naturale tramite formazione di vespaio aerato posto tra la quota del piano più basso e le fondazioni, con una altezza minima di aerazione di cm 40 e sfogo oltre il tetto attraverso camini di ventilazione a tenuta stagna;</li> <li>- ventilazione meccanica controllata (VCM) con installazione di un sistema centrale o locale di ventilazione forzata;</li> <li>- depressurizzazione del vespaio o delle fondazioni;</li> <li>- drenaggio delle fondazioni a mezzo di materiale sciolto inerte a condotti forati per l'allontanamento dell'eventuale gas presente nel terreno, posizionamento di apposite guaine antiradon;</li> <li>- sigillatura delle fonometrie per il passaggio di impianti, scarichi e canalizzazioni, ovvero distribuzione degli stessi all'esterno della massa muraria dell'edificio ovvero in intercapedini, ecc.</li> </ul> <p>2) Nei locali di abitazione e particolarmente nelle zone notte, dovrà essere evitato l'uso di materiali costruttivi e di finitura contenenti significative concentrazioni di radionuclidi naturali, quali i tufi, i graniti, le sieniti, i basalti, le pozzolane, i cementi contenenti polveri e scorie di altoforno, le calci eminentemente idrauliche, i gres porcellanati.</p> |
| <b>Osservazioni</b>           | Il radon è un gas radioattivo naturale emesso dalle rocce e dal suolo e prodotto dal decadimento radioattivo dell'uranio. Può migrare attraverso le porosità e le fessure dei materiali, attraverso le fondazioni o l'acqua.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Incentivi</b>              | Non sono previsti incentivi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Controllo</b>              | Da elaborati progettuali (relazione e elaborati grafici).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

#### Articolo 28 – Controllo del microclima esterno

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Descrizione</b>     | L'articolo definisce criteri progettuali per il controllo del microclima esterno in prossimità dell'edificio. Questo a beneficio di un raffrescamento naturale nel periodo estivo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Raccomandazioni</b> | <p>1) Essenze arboree. L'utilizzo di essenze arboree ha le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- protezione nel periodo invernale delle pareti dell'edificio esposte al vento a barriera rispetto alle direzioni prevalenti dei venti freddi;</li> <li>- contenimento della dispersione notturna per irraggiamento dell'involucro;</li> <li>- indirizzamento delle brezze estive verso l'edificio ai fini di limitarne il surriscaldamento;</li> <li>- abbassamento della temperatura in prossimità dell'edificio nelle ore più calde del periodo estivo e contenimento dell'albedo delle aree prospicienti gli edifici;</li> </ul> |

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- schermatura dell'edificio nei periodi estivi, in particolare ombreggiamento estivo delle superfici est e ovest (avendo cura nella scelta delle essenze arboree, di garantire il passaggio del sole nei mesi invernali);</li> </ul> <p>2) Parcheggi "verdi". Per aiutare il processo evaporazione nei periodi di maggior insolazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- utilizzo di pavimentazione verde permeabile nelle aree carraie (zone di parcheggio, zone di transito di autoveicoli, cortili) di pertinenza agli edifici;</li> <li>- piantumazione di alberi adatti all'ombreggiamento del suolo nei parcheggi (superficie coperta delle chiome al <math>\geq 20\%</math> della superficie totale).</li> </ul> <p>3) Pavimentazioni esterne. Al fine di produrre effetti positivi sul microclima attorno ai fabbricati (mitigazione dei picchi di temperatura estivi con un minor assorbimento dell'irraggiamento solare nello spettro dell'infrarosso, aumentandone la riflettività):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- utilizzo per le pavimentazioni esterne, di materiali superficiali di tipo "freddo", tra i quali: tappeto erboso, prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno, calcestre;</li> <li>- utilizzo di pavimentazioni di tipo "freddo" attorno al sedime del fabbricato per una profondità di cm 100 sulle superfici esposte alla radiazione solare estiva dalle ore 12 alle ore 16 (ora solare).</li> </ul> |
| <b>Incentivi</b> | Per la valutazione degli incentivi si rimanda all'Allegato B al presente documento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Controllo</b> | Da elaborati progettuali (relazione e elaborati grafici).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## CAPO VI – FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

### Articolo 29 – Geotermia

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Descrizione</b>     | I contenuti del presente articolo si applicano alle installazioni nel sottosuolo di sonde geotermiche che non comportino il prelievo di acque dalle falde.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Raccomandazioni</b> | <p>Si raccomanda l'adozione di sistemi impiantistici per la climatizzazione invernale ed estiva degli ambienti collegati ad un impianto di captazione di energia geotermica a bassa entalpia con sistema a sonda verticale.</p> <p>L'installazione di sonde geotermiche deve essere eseguita secondo i criteri e le specifiche tecniche riportate nell'Allegato 1 al Regolamento Regionale della Regione Lombardia n° 7 del 15 febbraio 2010, in attuazione dell'art. 10 della Legge Regionale n° 24 dell'11 dicembre 2006. Il presente titolo non si applica agli impianti geotermici che comportano prelievo di acque sotterranee, disciplinati da specifica normativa statale e regionale.</p> <p>Per l'installazione di impianti termici abbinati a geotermia (caldaie, pompe di calore e altro), si applicano le procedure previste dalle norme vigenti in base alla tipologia di impianto prevista.</p> <p>Per quanto concerne lo sviluppo orizzontante, per il pretemperamento geotermico idronico passivo per gli edifici a basso consumo energetico, il circuito dovrà in ogni caso essere installato a una profondità superiore a quella in cui è possibile il congelamento del terreno;</p> |
| <b>Osservazioni</b>    | Il proprietario del terreno sul quale è prevista l'installazione oppure il proprietario dell'immobile servito dall'impianto stesso, deve provvedere alla preventiva registrazione presso il Registro Regionale Sonde geotermiche, e contestualmente registrare le pompe di calore. Tutto ciò deve essere anche registrato al Catasto Unico Regionale degli Impianti Termici.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Incentivi</b>       | Per la valutazione degli incentivi si rimanda all'Allegato B al presente documento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Controllo</b>       | Da elaborati progettuali (relazione e elaborati grafici).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

**Articolo 30 – Impianti fotovoltaici**

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Descrizione</b>            | L'articolo suggerisce l'installazione di impianti solari fotovoltaici e ne impone la predisposizione.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Requisito obbligatorio</b> | <p>Il DLgs 199/21 ha modificato il contenuto dell'Allegato 3 del DLgs 28/11 a partire dal 13 giugno 2022.</p> <p>Prima di tale data, in Regione Lombardia i contenuti dell'Allegato 3 del DLgs 28/11 sono integrati e recepiti dal Decreto 18546/2019.</p> <p>Dopo il 13 giugno 2022, non essendo subentrate modifiche regionali, le regole del DLgs 199/21 si applicano anche in Lombardia per i casi previsti dal decreto, ovvero per i nuovi edifici, i casi di demolizione e ricostruzione e le ristrutturazioni rilevanti (essendo in vigore a livello nazionale ed essendo più restrittive di quelle lombarde).</p> <p>Restano invece in vigore in Lombardia anche dopo il DLgs 199/21 gli obblighi sulle fonti rinnovabili del Decreto 18546/2019 per le ristrutturazioni importanti di 1° Livello nei casi diversi dalla ristrutturazione rilevante.</p> <p>Il requisito si applica agli ambiti previsti dal DLgs 28/2011 modificato dal DLgs 199/2021, ovvero come chiarito dal Ministero dello Sviluppo Economico (con le FAQ 2.1, 2.2, 2.19 e 2.31 pubblicate ad agosto 2016 e la FAQ 3.7 di dicembre 2018) nei casi di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Edificio di nuova costruzione,</li> <li>• Edificio sottoposto a ristrutturazione rilevante, ossia:             <ul style="list-style-type: none"> <li>a) edificio esistente avente superficie utile superiore a 1000 metri quadrati, soggetto a ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro;</li> <li>b) edificio esistente soggetto a demolizione e ricostruzione anche in manutenzione straordinaria.</li> </ul> </li> </ul> <p>Per quanto riguarda le suddette definizioni il Ministero ha inoltre chiarito che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• per "integrale" si intende la totalità degli elementi dell'involucro edilizio (FAQ 2.2),</li> <li>• nel caso di demolizione e ricostruzione non integrale non si applica il presente requisito (FAQ 2.1).</li> </ul> <p>La potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, che devono essere obbligatoriamente installati sopra o all'interno dell'edificio o nelle relative pertinenze, misurata in kW, è calcolata secondo la seguente formula:</p> $P = K \times S$ <p>Dove:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• K è uguale a 0,025 per gli edifici esistenti e 0,05 per gli edifici di nuova costruzione;</li> <li>• S è la superficie in pianta dell'edificio al livello del terreno ovvero la proiezione al suolo della sagoma dell'edificio, misurata in m<sup>2</sup>. Nel calcolo della superficie in pianta non si tengono in considerazione le pertinenze, sulle quali tuttavia è consentita l'installazione degli impianti.</li> </ul> <p>Nel caso di utilizzo di pannelli solari termici o fotovoltaici disposti su tetti a falda, i predetti componenti devono essere aderenti o integrati nei tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda. Nel caso di tetti piani, la quota massima, riferita all'asse mediano dei moduli o dei collettori, deve risultare non superiore all'altezza minima della balaustra perimetrale. Qualora non sia presente una balaustra perimetrale, l'altezza massima dei moduli o dei collettori rispetto al piano non deve superare i 30 cm.</p> <p>L'impossibilità tecnica di ottemperare agli obblighi di integrazione delle fonti rinnovabili è evidenziata dal progettista nella relazione tecnica "Legge 10", e dettagliata esaminando la non fattibilità di tutte le diverse opzioni tecnologiche disponibili.</p> <p><b>Attenzione:</b> in Lombardia nei casi di Ristrutturazioni importanti di 1° livello (diversi dalla ristrutturazione rilevante), anche con pratica successiva al 13 giugno 2022, si continuano ad applicare le regole del Decreto 18546/2019:</p> <p>In sede progettuale si procede alla verifica del rispetto degli obblighi di integrazione delle fonti rinnovabili previsti all'Allegato 3 del DLgs28/2011, ovvero:</p> |

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  | <p>(iii) Installazione, sopra o all'interno o nelle relative pertinenze dell'edificio, di impianti alimentati da fonti rinnovabile di potenza elettrica, misurata in kW, calcolata secondo al seguente formula: <math>P = (1/K) \times S</math></p> <p>Dove: S è la superficie in pianta dell'edificio al livello del terreno, misurata in m<sup>2</sup>, e K è un coefficiente [m<sup>2</sup>/kW] avente valore pari a 50.</p> <p>Per superficie in pianta al livello del terreno si intende la proiezione al suolo della copertura dell'edificio (così come visto da foto aerea), esclusi balconi, qualora non coperti ed escludendo le pertinenze (su cui però possono essere installati gli impianti).</p> <p>In caso di utilizzo di pannelli solari termici e fotovoltaici disposti sui tetti degli edifici, i predetti componenti devono essere aderenti o integrati nei tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda;</p> <p>Gli obblighi sulle rinnovabili sono incrementati del 10% per gli edifici pubblici;</p> <p>L'impossibilità tecnica di ottemperare, in tutto o in parte, agli obblighi di integrazione di cui ai punti iii. deve essere evidenziata dal progettista nella relazione tecnica e dettagliata esaminando la non fattibilità di tutte le diverse opzioni tecnologiche disponibili;</p> <p>Nelle zone A definite dal Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 2 aprile 1968 n.1444, i requisiti previsti al punto iii. sono ridotti del 50%.</p> |
| <b>Incentivi</b> | Non sono previsti incentivi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Controllo</b> | Da elaborati progettuali (relazione e elaborati grafici).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

## CAPO VII – ELEMENTI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

### Articolo 31 – Materiali non inquinanti per l'ambiente

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Descrizione</b>            | Selezionare i prodotti per l'edilizia che garantiscano l'assenza di composti organici volatili ( <i>Volatile Organic Compounds, VOC</i> ) o di radiazioni che inquinano l'ambiente all'interno dell'edificio.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Requisito obbligatorio</b> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Tali materiali, di origine naturale o manipolati, devono presentare limitata radioattività e non devono generare radon, soprattutto in siti che geologicamente presentano tale rischio.</li> <li>2) Vanno impiegati soltanto legni provenienti da zone temperate, a riforestazione programmata, privi di trattamenti tossici antiparassitari, e privi di emissioni radioattive, certificati da marchi di qualità ambientale riconosciuti dalla U.E. (non è ammesso l'uso di legni tropicali).</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Raccomandazioni</b>        | <p>Per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali e di provenienza locale, o di prodotti a basso impatto ambientale conformi ai requisiti adottati dalle procedure di certificazione adottate a livello comunitario o da altre certificazioni riconosciute a livello nazionale, comunitario e internazionale.</p> <p>Nelle diverse applicazioni costruttive i materiali scelti dovrebbero garantire un'alta traspirabilità, soprattutto nei casi di coibentazione termo-acustica, dove sono da impiegare materiali esenti da emissioni di fibre volatili, inattaccabili da insetti e roditori, inalterabili nel tempo.</p> <p>Si consiglia di non utilizzare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- prodotti (schiume, isolamenti schiumati) contenenti sostanze (p.e. cloro-fluoro-carburi CFC, idro-bromo-fluoro-carburi HBFC, idro-cloro-fluoro-carburi HCFC, idro-fluoro-carburi HFC) dannose per lo strato dell'ozono. Le sostanze sono definite nei gruppi I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII e "Nuove sostanze"; Comunicazione della Gazzetta Ufficiale delle Comunità Europee C224/3 del 05 agosto 2000;</li> <li>- prodotti che contengono esafluoruro di zolfo (SF<sub>6</sub>).</li> </ul> |
| <b>Osservazioni</b>           | I composti organici volatili, tra i quali il più importante è la formaldeide, sono emessi da numerose sostanze (vernici, solventi, collanti, cosmetici, deodoranti, schiume poliuretaniche,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  | arredi a base di truciolato, ecc.), oltre che causati da processi di combustione, quali il fumo di tabacco e il metabolismo umano. L'emissione della formaldeide aumenta all'aumentare della temperatura e dell'umidità relativa. I sistemi di ventilazione meccanica controllata possono essere validi strumenti di controllo degli agenti inquinanti. |
| <b>Incentivi</b> | Per la valutazione degli incentivi si rimanda all'Allegato B al presente documento.                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Controllo</b> | Verifica della dichiarazione di provenienza all'interno delle schede tecniche dei materiali, relazione di calcolo di cui all'Allegato C della DGR n° 18546/2019.                                                                                                                                                                                        |

### Articolo 32 – Materiali riciclati

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Descrizione</b>     | Favorire l'impiego di materiali riciclati e/o di recupero (materie secondarie) per diminuire il consumo di nuove risorse.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Raccomandazioni</b> | <p>Per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energie e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.</p> <p>Per materia secondaria si deve intendere (D.Lgs. n° 152/2006 e successivi aggiornamenti) una sostanza, una materia o un prodotto avente le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano prodotti da un'operazione di riutilizzo, di riciclo o di recupero di rifiuti;</li> <li>- siano individuate la provenienza, la tipologia e le caratteristiche dei rifiuti dai quali si possono produrre;</li> <li>- siano individuate le operazioni di utilizzo, di riciclo o di recupero che le producono, con particolare riferimento alle modalità ed alle condizioni di esercizio delle stesse;</li> <li>- siano precisati i criteri di qualità ambientale, i requisiti merceologici e le altre condizioni necessarie per l'immissione in commercio, quali norme e standard tecnici richiesti per l'utilizzo, tenendo conto del possibile rischio di danni all'ambiente e alla salute derivanti dall'utilizzo o dal trasporto del materiale, della sostanza o del prodotto secondario;</li> <li>- abbiano un effettivo valore economico di scambio sul mercato.</li> </ul> |
| <b>Incentivi</b>       | Non sono previsti incentivi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Controllo</b>       | Verifica della dichiarazione di provenienza all'interno delle schede tecniche dei materiali, relazione di calcolo di cui all'Allegato C della DGR n° 18546/2019.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

### Articolo 33 – Materiali locali

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Descrizione</b>     | Selezionare materie estratte e/o prodotti lavorati in zone prossime al cantiere di costruzione.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Raccomandazioni</b> | <p>E' auspicabile che non vi sia molta distanza tra il luogo di approvvigionamento della materia prima e il sito di produzione, la distanza tra quest'ultimo e il cantiere di costruzione. In questo modo si limita l'inquinamento connesso al trasporto dei materiali, fermo restando che il consumo imputabile ai processi di trasporto è dipendente anche dalla tipologia dei mezzi che vengono impiegati. I metodi di valutazione premiano i prodotti di costruzione che vengono prodotti ed utilizzati entro i confini della Regione o dello Stato. Si consiglia l'utilizzo di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- materiali in pietra, prodotti entro 200 km di distanza dal cantiere (luogo di scavo delle pietre, lavorazione e fornitura);</li> <li>- materiali in laterizio, prodotti entro 50 km di distanza dal cantiere (luogo di estrazione dell'argilla, produzione, lavorazione e fornitura);</li> <li>- materiali in calcestruzzo aerato entro 60 km di distanza dal cantiere (luogo di produzione, lavorazione e fornitura)</li> <li>- materiali in legno con certificato FSC/PEFC o prodotti entro 200 km di distanza dal cantiere (luogo di abbattimento degli alberi, lavorazione e fornitura);</li> </ul> |

|                  |                                                                                                                                                                                               |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  | - materiali con certificato ecologico di parte terza (etichetta ambientale di prodotto di tipo 1 secondo ISO 14024, ad esempio marchi ecologici Ecolabel, natureplus®, Der Blaue Engel, etc). |
| <b>Incentivi</b> | Per la valutazione degli incentivi si rimanda all'Allegato B al presente documento.                                                                                                           |
| <b>Controllo</b> | Verifica della dichiarazione di provenienza all'interno delle schede tecniche dei materiali, relazione di calcolo di cui all'Allegato C della DGR n° 18546/2019.                              |

#### Articolo 34 – Risparmio idrico (contabilizzazione individuale e uso razionale)

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Descrizione</b>            | Gli obiettivi del presente articolo riguardano la riduzione del tasso di crescita tendenziale dei consumi idrici.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Requisito obbligatorio</b> | <p>1) Tutti i nuovi edifici (o integralmente ricostruiti) a carattere residenziale e terziario devono prevedere l'utilizzo di sistemi individuali per ogni singola unità immobiliare di contabilizzazione del consumo di acqua potabile, così da garantire che i costi relativi vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singola unità immobiliare.</p> <p>2) E' fatto obbligo di dotare i servizi igienici dei seguenti dispositivi per il contenimento dei consumi idrici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per destinazioni d'uso non residenziali: temporizzatori che interrompono il flusso dopo un tempo predeterminato;</li> <li>- per tutte le destinazioni: sciacquoni per WC a due livelli o con tasto di fermo per graduazione continua (un dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata o la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi d'acqua – il primo compreso tra 7 e 10 litri e il secondo tra 2 e 4 litri).</li> </ul> <p>Sono vietati gli sciacquoni a rubinetto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per tutte le destinazioni d'uso: sistemi installati in rubinetti e docce che, mantenendo o migliorando le caratteristiche del getto d'acqua, riducano il flusso da 15-20 l/min a 7/10 l/min.</li> </ul> |
| <b>Raccomandazioni</b>        | Ove possibile è consigliata l'adozione di miscelatori dotati di limitatore meccanico di portata.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Deroghe</b>                | <p>Per gli edifici esistenti i provvedimenti relativi al contenimento dei consumi idrici di cui sopra si applicano nel caso di interventi di manutenzione straordinaria che interessino anche un singolo locale dotato di impianto idrico.</p> <p>Per gli edifici esistenti i provvedimenti relativi alla contabilizzazione del consumo di acqua potabile di cui sopra si applicano nel caso di interventi di manutenzione straordinaria che prevedano il rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile dell'unità immobiliare, interessando tutti i servizi igienici e le cucine presenti.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Incentivi</b>              | Non sono previsti incentivi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Controllo</b>              | Da elaborati progettuali (relazione e elaborati grafici).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

#### Articolo 35 – Riutilizzo delle acque meteoriche

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Descrizione</b>            | L'articolo prevede l'installazione di un sistema di raccolta dell'acqua piovana con cisterne di accumulo al fine di un successivo riutilizzo delle acque stesse.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Requisito obbligatorio</b> | <p>Per gli interventi di cui sopra, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 500 mq, sarà prevista la dotazione di una cisterna interrata per la raccolta delle acque meteoriche di accumulo pari a minimo 0,010 mc/mq (10 l/mq) di area destinata a verde pertinenziale e/o a cortile.</p> <p>Inoltre gli interventi ed i sistemi volti alla raccolta dell'acqua piovana devono essere realizzati in modo da non consentire la moltiplicazione degli insetti (zanzare, ecc.).</p> |

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Raccomandazioni</b> | Per interventi con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile inferiore a 500 mq si consiglia la dotazione di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di accumulo pari a minimo 0,010 mc/mq di area destinata a verde pertinenziale e/o a cortile. |
| <b>Incentivi</b>       | Per la valutazione degli incentivi si rimanda all'Allegato B al presente documento.                                                                                                                                                                                              |
| <b>Controllo</b>       | Da elaborati progettuali (relazione e elaborati grafici).                                                                                                                                                                                                                        |

#### Articolo 36 – Fitodepurazione

1. La fitodepurazione è un sistema naturale di depurazione delle acque di scarico costituito da un bacino impermeabilizzato riempito con materiale ghiaioso e vegetato da piante acquatiche. Il sistema funziona in assenza di energia aggiunta e quindi di parti elettromeccaniche. Ciò permette di definire l'impianto "ecocompatibile".
2. Gli impianti di fitodepurazione opportunamente dimensionati e realizzati consentono un abbattimento del carico organico del refluo in entrata superiore al 90% e comunque conforme ai limiti di legge (D.Lgs. n° 152/06 e smi).
3. Per le zone non servite da fognatura comunale, lo smaltimento delle acque reflue deve avvenire nel rispetto del D.Lgs. n° 152/2006 e s.m.i. In tutti i casi dovrà essere realizzato un idoneo pozzetto di ispezione e prelievo, facilmente accessibile. In tali zone, al fine di concorrere alla realizzazione della salvaguardia ambientale e del risanamento delle acque, vengono favoriti tutti gli interventi edificatori che prevedono la realizzazione di sistemi di depurazione delle acque reflue di tipo naturale, tramite piante (fitodepurazione), fatto salvo l'obbligo di ottemperare alle prescrizioni vigenti. Il requisito si intende soddisfatto con il progetto di bacini di fitodepurazione opportunamente dimensionati con il carico inquinante, secondo le prescrizioni dell'Ente competente. Devono essere adottate tipologie di trattamenti igienizzanti conformi alle direttive degli Enti preposti al controllo. Sono da privilegiarsi sistemi combinati di piatto fitodepurativo con biofiltrazione in biofiltro sommerso aerato. Tali impianti non necessitano di manutenzione specializzata e consentono risparmi di energia elettrica fino a circa il 60% rispetto a un depuratore a fanghi attivi.
4. Altri elementi a favore della fitodepurazione sono la creazione di un'area verde irrigua e di aspetto piacevole e la possibilità di riutilizzare l'acqua depurata, ricca di nutrienti, per giardini, ecc.

#### Articolo 37 – Ruolo e funzione del verde urbano

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Descrizione</b> | <p>Con questo argomento si intende dar seguito all'impegno per garantire la qualità della vita di tutta la città. I benefici apportati dagli alberi non sono solo di carattere ambientale, ma anche sociale, salutistico ed economico. Da qui nasce anche la costante attenzione dell'Amministrazione Comunale nel promuovere e divulgare le tematiche relative al recupero energetico, alla cultura ecologica, alla valorizzazione ed al rispetto della natura e dell'ambiente.</p> <p>Al fine di massimizzare l'ombreggiamento estivo, è preferibile così disporre la vegetazione:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- su tetti e coperture privi di impianti;</li><li>- su superfici vetrate e/o trasparenti esposte a sud e sud-ovest;</li><li>- su sezioni esterne di dissipazione del calore degli impianti di climatizzazione, ove previsti o predisposti;</li><li>- su pareti esterne esposte a est, a sud e ad ovest;</li><li>- su superfici orizzontali adiacenti alle sezioni esterne di dissipazione del calore degli impianti di climatizzazione, ove previsti o predisposti;</li><li>- su superfici capaci di assorbire radiazione solare entro 6 metri dall'edificio;</li><li>- nel rapporto dell'edificio con la strada al fine di attutire il rumore e le polveri sono, da prevedersi recinzioni integrate con siepi o rampicanti; è consigliabile che anche le parti</li></ul> |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  | <p>più basse delle pareti perimetrali degli edifici esposte a est, ovest e sud, vengano ombreggiate per mezzo di cespugli.</p> <p>Gli alberi utilizzati devono essere piantati a distanze tali che la chioma sia a una distanza dalla facciata utile a ombreggiare quanto esposto ad est, sud ed ovest.</p> <p>Verde verticale e pensile rappresentano due opportunità per accrescere la presenza della natura nel territorio comunale, con vantaggi dal punto di vista non solo ambientale, ma anche estetico e percettivo. Il verde verticale costituisce un universo in fase di grande sviluppo. Più affermata appare la situazione del verde pensile. Tra i suoi vantaggi la regimazione delle acque pluviali, l'effetto benefico sul microclima, gli effetti positivi sulla climatizzazione degli edifici, l'abbattimento delle polveri e della riflessione del sole.</p> <p>Al fine di raggiungere riduzioni dell'assorbimento della radiazione solare in estate e delle dispersioni per convezione in inverno con sistemi vegetali, vanno utilizzati schermi ibridi quali griglie e pergolati in legno su cui vanno fatte crescere piante rampicanti, o piante in appositi alloggiamenti, con idoneo impianto irriguo. Si possono prendere in considerazione solo i fronti sud ed ovest, con tutti gli orientamenti intermedi.</p> <p>Le strutture edilizie di supporto della vegetazione rampicante, qualora integrate nelle murature e parte delle facciate, non vengono considerate come spessori ai fini del calcolo delle volumetrie.</p> <p>Il verde urbano è un elemento dell'ambiente costruito in fondamentale relazione con il paesaggio. Numerose, e tutte ugualmente importanti, sono le funzioni svolte dal verde urbano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- funzione ecologico-ambientale</li> <li>- funzione sanitaria, igienica e protettiva</li> <li>- funzione sociale e ricreativa</li> <li>- funzione culturale e didattica, estetico-architettonica.</li> </ul> |
| <b>Incentivi</b> | Per la valutazione degli incentivi si rimanda all'Allegato B al presente documento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Controllo</b> | Da elaborati progettuali (relazione e elaborati grafici).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

### Articolo 38 – Certificazione di qualità e sostenibilità ambientale

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Descrizione</b>     | <p>La possibilità che negli ambienti di vita quotidiana l'immissione di sostanze chimiche derivanti da sintesi umana sia strettamente connessa all'aumento di allergie, intolleranze e sensibilità chimiche è riconosciuta, studiata e descritta come causa di patologia ambientale.</p> <p>La qualità dell'aria indoor viene influenzata da molteplici fattori inquinanti (sia interni che esterni) determinati, oltre che dalle normali attività metaboliche di piante e animali, dall'immissione di nuovi prodotti in atmosfera e dall'aumento di tutti i processi, anche naturali, di combustione.</p> <p>A partire dalla metà del secolo scorso e proseguendo esponenzialmente fino ai nostri giorni, sono state create ed immesse nell'ambiente più di 100 mila nuove sostanze di sintesi chimica antropogenica, estranee (sia in termini quantitativi che qualitativi) ai naturali processi evolutivi e di autoregolazione dell'organismo umano col proprio habitat.</p> <p>Molti di questi composti vengono emessi e diffusi nei luoghi confinati dai materiali edili impiegati in fase di costruzione (isolanti, impermeabilizzanti, tinte murali, vernici e impregnanti), altri sono contenuti negli arredi e nei prodotti per la pulizia degli ambienti (profumi e detergenti). Tali prodotti possono interferire sui processi organici umani di sintesi, secrezione e metabolismo fino a provocare nel tempo diverse patologie multisistemiche anche gravi e degenerative.</p> |
| <b>Raccomandazioni</b> | <p>Concentrando l'analisi eziologica delle possibili patologie ambientali, esclusivamente sulle tecnologie e sulle dinamiche costruttive dell'involucro edilizio, è possibile per il progettista promuoversi ad artefice di prevenzione primaria e secondaria attraverso la scelta di materiali edili caratterizzati da basse emissioni tossiche</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                  | <p>Uno screening dei composti presenti all'interno degli ambienti indoor, soprattutto quelli maggiormente sigillati ed isolati, ci permette di valutarne la qualità dell'aria in funzione di standard definiti e di intervenire sulle emissioni ritenute maggiormente dannose.</p> <p>Analisi approfondite offrono una maggiore sicurezza circa la salubrità dei luoghi di vita che frequentiamo e restituiscono un fondamento numerico al livello di comfort percepito (non solo termo-igrometrico) che permette di interpretare con fiducia le capacità rigenerative delle nostre mura domestiche.</p> |
| <b>Incentivi</b>                                 | Per la valutazione degli incentivi si rimanda all'Allegato B al presente documento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Requisito obbligatorio per incentivazione</b> | Protocollo di Certificazione Biosafe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Controllo</b>                                 | Da elaborati progettuali (relazione e elaborati grafici).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

#### Articolo 39 – Certificazione Energetica rilasciata da Ente terzo

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Descrizione</b>                               | <p>Progettare e realizzare un edificio significa innescare processi che interesseranno più generazioni e che non influenzeranno solo il costo di mantenimento e di gestione. La scelta di materiali idonei, tecnologie e sistemi impiantistici permette la realizzazione o riqualificazione di abitazioni a bassissimo consumo energetico e che offrono, contemporaneamente, un elevato comfort termico ed il rispetto dell'ambiente. Per un risultato che soddisfi gli abitanti è indispensabile soprattutto la cura dei singoli dettagli.</p> <p>L'Agenzia CasaClima di Bolzano, il Passivhaus Institut di Darmstadt (D) e il Green Building Council Italia, in qualità di enti terzi, non coinvolti nella progettazione e/o realizzazione dell'immobile, tutelano gli interessi di chi costruisce, prende in affitto o acquista un'abitazione. I relativi protocolli di certificazione sono, sia a livello nazionale che internazionale, un vero e proprio punto di riferimento per un costruire energeticamente efficiente e sostenibile, in questo modo si ha la sicurezza che, col termine dei lavori, sia stata eseguita una verifica finale che attesta la qualità energetica e di comfort realizzata.</p> |
| <b>Raccomandazioni</b>                           | La certificazione della prestazione energetica effettuata da parte di un ente terzo offre assoluta garanzia della qualità del costruito e le verifiche svolte durante le fasi di cantiere offrono un valido supporto in fase di verifica e controllo all'Ufficio Tecnico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Incentivi</b>                                 | Per la valutazione degli incentivi si rimanda all'Allegato B al presente documento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Requisito obbligatorio per incentivazione</b> | <p>Certificazione Agenzia CasaClima</p> <p>Certificazione Passivhaus</p> <p>Certificazione Leed</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Controllo</b>                                 | Certificazione Ente Terzo da presentare alla fine dei Lavori                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

#### Articolo 40 – Tenuta all'aria dell'edificio

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Descrizione</b> | <p>La tenuta all'aria di un edificio è la capacità di impedire il passaggio incontrollato di aria attraverso l'involucro dall'interno verso l'esterno e viceversa. Per molti edifici, soprattutto se leggeri, rappresenta un'importante strategia progettuale per garantire elevati standard di risparmio energetico e comfort igrotermico, altrimenti non realizzabili.</p> <p>Con "tenuta all'aria" si intende la capacità di un edificio di impedire il passaggio incontrollato di aria attraverso l'involucro dall'interno verso l'esterno e viceversa. Rispetto a questo aspetto è possibile identificare due barriere: 1) lo strato di tenuta al vento: solitamente il primo strato posto nel perimetro esterno dell'edificio che assolve alla protezione dalle influenze atmosferiche (acqua, vento e umidità), dagli agenti inquinanti o dannosi per la salute umana, dalle incursioni degli animali e concorre a migliorare le performance acustiche; 2) lo strato di tenuta all'aria: solitamente il secondo</p> |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                  | strato posizionato nel lato caldo dell'involucro che impedisce o regola il passaggio del vapore acqueo presente nell'aria interna, in modo da proteggere gli strati dell'involucro. Influenza il comfort interno e riduce i costi energetici soprattutto nel caso di ventilazione meccanica controllata (VMC).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Requisito obbligatorio</b>                    | Edifici prefabbricati in Legno                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Raccomandazioni</b>                           | Si consiglia una corretta progettazione igrotermica dell'edificio soprattutto in tutte le aree in cui l'involucro viene interrotto da altri componenti, come ad esempio serramenti, passaggi impiantistici e sfiati di areazione, in quanto la mancata continuità degli strati del pacchetto di tenuta può generare fenomeni di dispersione di calore, infiltrazioni d'aria e rischi di condensazione. Per gli edifici progettati per garantire uno standard di tenuta all'aria, il controllo dei punti deboli del sistema deve essere adeguatamente preparato prima di arrivare alle fasi di cantiere. Infatti, le prestazioni degli schermi al vapore (freni o barriere al vapore situati sul lato interno del pacchetto isolante) e delle membrane traspiranti (situate sul lato esterno del pacchetto isolante) sono legate alla continuità degli strati in opera; una struttura con una membrana disconnessa o con problemi di continuità, ovviamente non può assicurare le stesse prestazioni di una stratigrafia ideale con piani paralleli e perfetti. |
| <b>Deroghe</b>                                   | Sono esclusi gli edifici non residenziali e gli hotel.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Incentivi</b>                                 | Per la valutazione degli incentivi si rimanda all'Allegato B al presente documento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Requisito obbligatorio per incentivazione</b> | <p>Il Blower-Door-Test va eseguito conformemente alla norma UNI EN ISO 13829:2002 adottando il Metodo A e rispettando le specifiche che verranno fornite dall'Ufficio Tecnico per la preparazione dell'edificio.</p> <p>Il Blower-Door-Test deve essere sempre eseguito sulle singole unità abitative e non sull'intero edificio, dovrà comunque essere testato un appartamento nel sottotetto, qualora presente. In presenza di infiltrazioni d'aria verso altri appartamenti, dietro parere positivo dell'Ufficio Tecnico, è possibile eseguire un test su tutto l'edificio.</p> <p>Per quanto concerne il numero di unità abitative da testare, le verifiche andranno svolte su un campione di unità abitative distinte per piano e orientamento concordato preventivamente con l'Ufficio Tecnico.</p>                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Controllo</b>                                 | Relazione con attestazione dei risultati conseguiti firmata da tecnico abilitato (allegare attestati di formazione del professionista che esegue il test)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

## **CAPO VIII – ATTIVITA' DI VERIFICA**

### **Articolo 40 – Attività di verifica e controllo**

- La presente procedura definisce le modalità di controllo, ai fini del rispetto delle prescrizioni normative, accertamenti e ispezioni in corso d'opera, ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente, volta a verificare la conformità alla relazione tecnica di cui all'allegato C della DGR n° 18546/2019 (Relazione ex Legge 10/91);
  - Al fine di poter effettuare il controllo dei progetti edilizi dal punto di vista energetico, il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve presentare all'Amministrazione Comunale la relazione tecnica secondo lo schema dell' allegato C del D.d.u.o. 18 dicembre 2019 - n. 18546, con indicate le figure professionali coinvolte (Certificatore Energetico nominato, progettista e D.L. isolamento termico, progettista e D.L. impianto, progettista e D.L. impianto di ventilazione meccanica ecc.), al cui interno vanno obbligatoriamente allegati i seguenti elaborati:
    - Relazione riassuntiva della tipologia d'intervento con i principali risultati di calcolo, secondo lo schema redatto dall'Ufficio Tecnico e pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Belgioioso (Modello "Relazione riassuntiva Relazione ex Legge 10/91");
    - Piante di ciascun piano degli edifici con orientamento e indicazione d'uso prevalente dei singoli locali e definizione degli elementi costruttivi.
    - Tavola progettuale che illustri in modo puntuale i calcoli effettuati per determinare i seguenti parametri: volume lordo riscaldato, superficie utile riscaldata, superficie disperdente;

- d) Prospetti e sezioni degli edifici con evidenziazione dei sistemi fissi di protezione solare e definizione degli elementi costruttivi.
  - e) Elaborati grafici relativi ad eventuali sistemi solari passivi specificatamente progettati per favorire lo sfruttamento degli apporti solari.
  - f) Schemi funzionali degli impianti;
  - g) Tabelle con indicazione delle caratteristiche termiche, termo igrometriche e della massa efficace dei componenti opachi dell' involucro edilizio con verifica dell' assenza di rischio di formazione di muffe e di condensazioni interstiziali.
  - h) Tabelle con indicazione delle caratteristiche termiche dei componenti finestrati dell'involucro edilizio e della loro permeabilità all'aria.
  - i) Relazione di Calcolo dei Ponti Termici agli elementi finiti con il calcolo della trasmittanza lineica con verifica del rischio di formazione di muffa
  - j) Allegato riassuntivo della tipologia d'intervento secondo lo schema redatto dall'Ufficio Tecnico e pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Belgioioso (Modello "Relazione riassuntiva Relazione ex Legge 10/91");
  - k) Allegato B (tabella di calcolo e check-list del punteggio raggiunto), da rendere sottoforma di relazione asseverata da parte del tecnico (da allegare solo nel caso in cui si intenda usufruire del sistema incentivante previsto dal presente Regolamento Energetico).
2. L'attività di verifica e di controllo della congruità del progetto di isolamento termico, nonché della conformità dell'esecuzione, deve essere svolta dal Comune eventualmente attraverso tecnici esterni incaricati di tale servizio, anche con ispezioni sui cantieri in fase di lavorazione. Nel caso in cui l'edificio venga certificato da un ente terzo, il comune verrà esentato dall'attività di verifica in quanto svolta dallo stesso ente certificatore.
3. Le verifiche ed i controlli dovranno accertare il rispetto dei requisiti obbligatori, nonché delle disposizioni del presente allegato. Tali verifiche possono essere effettuate anche su richiesta del committente, dell'acquirente o del conduttore dell'edificio, con costo degli accertamenti ed ispezioni a carico del richiedente.
4. Come già previsto a livello normativo, i comuni procedono all'attività di controllo annuale a campione almeno del 5% degli edifici costruiti o in costruzione.
5. Nel caso sia stata inoltrata richiesta di incentivazione, la richiesta/dichiarazione di agibilità dovrà essere corredata da dichiarazione congiunta proprietario e tecnico incaricato in merito alla conformità del progetto e delle eventuali varianti ai disposti dell'Allegato Energetico al Regolamento Edilizio Comunale. In allegato andranno trasmesse le certificazioni di tutti i materiali impiegati.
6. Per tutto quanto non previsto nel presente Allegato Energetico continuano ad applicarsi le disposizioni contenute nella normativa regionale e nazionale di riferimento.

#### **Articolo 41 – Sanzioni**

1. Nel caso di mancato deposito, prima dell'inizio dei lavori, della relazione di cui all'allegato C del D.d.u.o. 18 dicembre 2019 - n. 18546 (relazione ex legge 10/91), si applica una sanzione amministrativa di € 516,00 (euro cinquecentosedici/00);
2. Il professionista qualificato che rilascia la relazione tecnica, compilata senza il rispetto degli schemi e delle modalità stabilite nel D.d.u.o. 18 dicembre 2019 - n. 18546 e s.m.i. è punito con una sanzione amministrativa di € 700,00 con conseguente segnalazione all'ordine o al collegio professionale competente per i provvedimenti disciplinari conseguenti.
3. Il direttore dei lavori che, alla fine dei lavori, omette di presentare al comune l'asseverazione di conformità delle opere e l'attestato di prestazione energetica, e' punito con la sanzione

amministrativa di € 1.000,00 (euro mille/00) con conseguente segnalazione all'ordine o al collegio professionale competente per i provvedimenti disciplinari conseguenti;

4. Il professionista qualificato che rilascia una Relazione Asseverata mendace per l'ottenimento degli incentivi previsti dal presente regolamento energetico è punito con una sanzione amministrativa pari all'importo dello sgravio sul costo di costruzione indebitamente conseguito, con un minimo di € 2.000,00 (euro duemila/00) e conseguente segnalazione all'ordine o al collegio professionale competente per i provvedimenti disciplinari conseguenti.

**ALLEGATO "A" – Definizioni**

A seguire vengono riportate le definizioni tecniche utilizzate all'interno dell' Allegato A al D.d.u.o. 18 dicembre 2019 - n. 18546.

- 1) **ambiente circostante:** è qualsiasi ambiente contiguo a quello a temperatura controllata o climatizzato, per il quale si deve calcolare il fabbisogno energetico, compreso l'ambiente esterno;
- 2) **ambienti climatizzati:** sono gli ambienti serviti da un impianto termico che assicuri il benessere degli occupanti tramite il controllo della temperatura ed eventualmente dell'umidità dell'aria e, ove siano presenti dispositivi idonei, della portata e della purezza dell'aria di rinnovo;
- 3) **attestato di prestazione energetica:** è il documento redatto nel rispetto delle norme contenute nel presente provvedimento, attestante la prestazione energetica ed alcuni parametri energetici caratteristici dell'edificio (fabbricato+impianto). Nell'attestato sono indicate le prestazioni energetiche dell'edificio, la classe energetica dello stesso, oltre a possibili interventi migliorativi delle prestazioni energetiche dell'edificio. Tale documento deve essere redatto e asseverato da un professionista accreditato nell'elenco dei soggetti certificatori di Regione Lombardia;
- 4) **categoria di edificio:** la classificazione in base alla destinazione d'uso così come indicato all'articolo 3 del Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412 e s.m.i.;
- 5) **certificazione energetica dell'edificio:** è il complesso delle operazioni svolte dai soggetti accreditati per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica e delle raccomandazioni per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio;
- 6) **classe energetica:** è l'intervallo convenzionale delimitato da soglie di riferimento volto a rappresentare sinteticamente la prestazione energetica di un edificio sulla base dell'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile (EP<sub>gl,nren</sub>);
- 7) **coefficiente di prestazione (COP):** è il rapporto tra la potenza termica utile resa e la potenza elettrica assorbita;
- 8) **cogenerazione:** produzione simultanea, nell'ambito di un unico processo, di energia termica e di energia elettrica e/o meccanica rispondente ai requisiti di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 4 agosto 2011 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 19 settembre 2011;
- 9) **condizioni standard:** insieme dei parametri caratterizzanti le modalità di gestione, l'occupazione ed il clima definiti dalla pertinente normativa tecnica e impiegati ai fini della verifica dei limiti di fabbisogno energetico e della certificazione energetica;
- 10) **confine del sistema o confine energetico dell'edificio:** confine che include tutte le aree di pertinenza dell'edificio, sia all'interno che all'esterno dello stesso, dove l'energia è consumata o prodotta;
- 11) **diagnosi energetica:** elaborato tecnico che individua e quantifica le opportunità di risparmio energetico sotto il profilo dei costi benefici dell'intervento, individua gli interventi per la riduzione della spesa energetica e i relativi tempi di ritorno degli investimenti nonché i possibili miglioramenti di classe dell'edificio nel sistema di certificazione energetica e la motivazione delle scelte impiantistiche che si vanno a realizzare. La diagnosi deve riguardare sia l'edificio che l'impianto;
- 12) **edificio:** è un sistema costituito dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e

dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno; la superficie esterna che delimita un edificio può confinare con tutti o alcuni di questi elementi: l'ambiente esterno, il terreno, altri edifici; il termine può riferirsi a un intero fabbricato e relativi impianti ovvero a parti di fabbricato e relativi impianti, progettate o ristrutturate per essere utilizzate come unità immobiliari a sé stanti;

- 13) **edificio a energia quasi zero:** è un edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del presente dispositivo, che rispetta i requisiti definiti al punto 6 del presente provvedimento. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta in situ;
- 14) **edificio adibito ad uso pubblico:** è un edificio nel quale si svolge, in tutto o in parte, l'attività istituzionale di Enti pubblici;
- 15) **edificio di nuova costruzione:** è un edificio il cui titolo abilitativo sia stato richiesto dopo l'entrata in vigore del presente provvedimento. Sono assimilati agli edifici di nuova costruzione gli edifici sottoposti a demolizione e ricostruzione, qualunque sia il titolo abilitativo necessario.
- 16) **edificio di proprietà pubblica:** è un edificio di proprietà dello Stato, delle Regioni o degli Enti locali, nonché di altri Enti pubblici, anche economici ed occupato dai predetti soggetti;
- 17) **edificio di riferimento o target per un edificio sottoposto a verifica progettuale, diagnosi, o altra valutazione energetica:** edificio identico in termini di geometria (sagoma, volumi, superficie calpestabile, superfici degli elementi costruttivi e dei componenti), orientamento, ubicazione territoriale, destinazione d'uso e situazione al contorno, e avente caratteristiche termiche e parametri energetici predeterminati;
- 18) **efficienza di utilizzo del combustibile (GUE):** è il rapporto tra la potenza utile resa e la potenza termica assorbita di una pompa di calore ad assorbimento o adsorbimento alimentata termicamente, ovvero tra la potenza termica utile e la potenza termica del combustibile utilizzato dal motore prima che aziona una pompa di calore a compressione;
- 19) **elemento edilizio:** sistema tecnico per l'edilizia o componente dell'involucro di un edificio;
- 20) **efficienza globale media stagionale (s) per un dato servizio:** è il rapporto tra il fabbisogno di energia termica e l'energia primaria delle fonti energetiche fornita per tale servizio, ivi compresa l'energia elettrica dei dispositivi ausiliari;
- 21) **energia consegnata o fornita:** energia espressa per vettore energetico finale, fornita al confine dell'edificio agli impianti tecnici per produrre energia termica o elettrica per i servizi energetici dell'edificio;
- 22) **energia esportata:** quantità di energia, relativa a un dato vettore energetico, generata all'interno del confine del sistema e ceduta per l'utilizzo all'esterno dello stesso confine;
- 23) **energia da fonti rinnovabili:** energia proveniente da fonti rinnovabili non fossili, vale a dire energia eolica, solare, aerotermica, geotermica, idrotermica e oceanica, idraulica, biomassa, gas di discarica, gas residui dai processi di depurazione e biogas;
- 24) **energia primaria:** energia, da fonti rinnovabili e non, che non ha subito alcun processo di conversione o trasformazione;
- 25) **energia prodotta in situ:** energia prodotta o captata o prelevata all'interno del confine del sistema;
- 26) **fabbisogno annuo di energia primaria per un dato servizio:** è la quantità di energia primaria richiesta per un dato servizio, nel corso del periodo di erogazione del servizio calcolata su un intervallo temporale di un anno;
- 27) **fabbisogno annuo di energia termica per un dato servizio:** è la quantità di energia termica

idealmente richiesta dal fabbricato, nel corso periodo di erogazione del servizio calcolata su un intervallo temporale di un anno;

- 28) **fabbricato**: sistema costituito dalle strutture edilizie esterne, costituenti l'involucro dell'edificio, che delimitano un volume definito e dalle strutture interne di ripartizione dello stesso volume. Sono esclusi gli impianti e i dispositivi tecnologici che si trovano al suo interno;
- 29) **fattore di conversione in energia primaria**: rapporto adimensionale che indica la quantità di energia primaria impiegata per produrre un'unità di energia fornita, per un dato vettore energetico; tiene conto dell'energia necessaria per l'estrazione, il processamento, lo stoccaggio, il trasporto e, nel caso dell'energia elettrica, del rendimento medio del sistema di generazione e delle perdite medie di trasmissione del sistema elettrico nazionale e nel caso del teleriscaldamento, delle perdite medie di distribuzione della rete. Questo fattore può riferirsi all'energia primaria non rinnovabile, all'energia primaria rinnovabile o all'energia primaria totale come somma delle precedenti;
- 30) **fluido termovettore**: fluido mediante il quale l'energia termica viene trasportata all'interno dell'edificio, fornita al confine energetico dell'edificio oppure esportata all'esterno;
- 31) **fonti energetiche rinnovabili**: sono quelle definite all'articolo 2, comma 1, lettera a), del Decreto legislativo del 28 marzo 2011, n. 28;
- 32) **generatore di calore**: nell'ambito del sottosistema di generazione di un impianto termico, è qualsiasi tipo di generatore di energia termica che permette di trasferire al fluido termovettore il calore prodotto dalla combustione o dalla conversione di qualsiasi altra forma di energia rinnovabile e non rinnovabile (elettrica, meccanica, chimica, ecc.);
- 33) **gradi giorno di una località**: è il parametro convenzionale rappresentativo delle condizioni climatiche locali, utilizzato per stimare al meglio il fabbisogno energetico necessario per mantenere gli ambienti ad una temperatura prefissata; l'unità di misura utilizzata è il grado giorno, GG;
- 34) **impianto con sistema ibrido**: impianto dotato di generatori che utilizzano più fonti energetiche opportunamente integrate tra loro al fine di contenere i consumi e i costi di investimento e gestione. Un esempio, non esaustivo, è costituito da un impianto composto da una pompa di calore elettrica integrata con una caldaia a gas a condensazione.
- 35) **impianto termico**: ai soli fini del presente dispositivo, è un impianto tecnologico destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolazione e controllo; i suddetti sistemi possono anche essere tra loro complementari ma caratterizzati da un unico punto di consegna per vettore energetico. Sono compresi negli impianti termici gli impianti individuali di riscaldamento. Sono altresì considerati impianti termici apparecchi quali: stufe, caminetti, apparecchi di riscaldamento localizzato ad energia radiante nonché sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria al servizio di singole unità immobiliari ad uso residenziale ed assimilate
- 36) **impianto termico autonomo o individuale**: un impianto termico al servizio esclusivo di una singola unità immobiliare;
- 37) **impianto termico centralizzato**: un impianto termico destinato a servire almeno due unità immobiliari;
- 38) **impianto termico di nuova installazione**: è un impianto termico installato in un edificio di nuova costruzione o in un edificio o porzione di edificio precedentemente privo di impianto termico la cui data di installazione risulti inferiore a 6 mesi rispetto alla data di effettuazione del collaudo;

- 
- 39) **indice di efficienza energetica (EER):** è il rapporto tra la potenza frigorifera utile resa e la potenza elettrica assorbita;
- 40) **indice di prestazione energetica EP<sub>gl</sub>:** esprime il fabbisogno di energia primaria globale riferito all'unità di superficie utile e relativo ai servizi di climatizzazione invernale e estiva, preparazione di acqua calda sanitaria, ventilazione e, per il settore terziario, illuminazione e trasporto di persone. Tale indice, espresso in kWh/m<sup>2</sup>anno, può riferirsi all'energia primaria non rinnovabile, rinnovabile o totale come somma degli indici precedenti;
- 41) **indice di prestazione energetica EP parziale:** esprime il fabbisogno di energia primaria parziale riferito ad un singolo uso energetico dell'edificio (a titolo d'esempio: alla sola climatizzazione invernale o alla climatizzazione estiva o produzione di acqua calda per usi sanitari o illuminazione artificiale) riferito all'unità di superficie utile. Tale indice, espresso in kWh/m<sup>2</sup>anno, può riferirsi all'energia primaria non rinnovabile, rinnovabile o totale come somma degli indici precedenti;
- 42) **indice di prestazione termica, EP<sub>nd</sub> parziale:** esprime il fabbisogno di energia termica parziale, riferito ad un singolo uso energetico dell'edificio, riferito all'unità di superficie utile, espresso in kWh/m<sup>2</sup> anno;
- 43) **interventi di manutenzione straordinaria dell'edificio:** sono gli interventi definiti all'art. 27, comma 1, lettera a) della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i. quali le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;
- 44) **involucro di un edificio:** elementi e componenti integrati di un edificio che ne separano gli ambienti interni dall'ambiente esterno;
- 45) **macchina frigorifera:** nell'ambito del sottosistema di generazione di un impianto termico, è qualsiasi tipo di dispositivo (o insieme di dispositivi) che permette di sottrarre calore al fluido termovettore o direttamente all'aria dell'ambiente interno climatizzato anche mediante utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
- 46) **massa superficiale:** è la massa per unità di superficie della struttura opaca compresa la malta dei giunti esclusi gli intonaci, l'unità di misura utilizzata è il kg/m<sup>2</sup>;
- 47) **miglioramento dell'efficienza energetica:** è un incremento dell'efficienza degli usi finali dell'energia, risultante da cambiamenti tecnologici, comportamentali o economici;
- 48) **pompa di calore:** è un dispositivo o un impianto che sottrae calore dall'ambiente esterno o da una sorgente di calore a bassa temperatura e lo trasferisce all'ambiente a temperatura controllata;
- 49) **ponte termico:** parte dell'involucro edilizio dove la resistenza termica cambia in modo significativo per effetto di compenetrazione totale o parziale di materiali con conduttività termica diversa nell'involucro edilizio e/o variazione dello spessore della costruzione e/o differenze tra l'area della superficie disperdente sul lato interno e quella del lato esterno, secondo quanto definito dalla norma UNI EN ISO 10211;
- 50) **potenza termica del focolare di un generatore di calore:** è il prodotto del potere calorifico inferiore del combustibile impiegato e della portata di combustibile bruciato; l'unità di misura utilizzata è il kW;
- 51) **potenza termica utile di un generatore di calore:** è la quantità di calore trasferita nell'unità di tempo al fluido termovettore; l'unità di misura utilizzata è il kW;
-

- 52) **potenza termica utile nominale:** potenza termica utile a pieno carico dichiarata dal fabbricante che il generatore di calore può fornire in condizioni nominali di riferimento;
- 53) **prestazione energetica di un edificio:** quantità annua di energia primaria effettivamente consumata o che si prevede possa essere necessaria per soddisfare, con un uso standard dell'immobile, i vari bisogni energetici dell'edificio, la climatizzazione invernale e estiva, la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, la ventilazione e, per il settore terziario, l'illuminazione, gli impianti ascensori e scale mobili. Tale quantità viene espressa da uno o più descrittori che tengono conto del livello di isolamento dell'edificio e delle caratteristiche tecniche e di installazione degli impianti tecnici. La prestazione energetica può essere espressa in energia primaria non rinnovabile, rinnovabile, o totale come somma delle precedenti;
- 54) **proprietario dell'impianto termico:** è il soggetto che, in tutto o in parte, è proprietario dell'impianto termico; nel caso di edifici dotati di impianti termici centralizzati amministrati in condominio e nel caso di soggetti diversi dalle persone fisiche gli obblighi e le responsabilità posti a carico del proprietario dal presente regolamento sono da intendersi riferiti agli amministratori;
- 55) **rapporto di forma:** è il rapporto tra la superficie disperdente dell'edificio,  $S$ , e il suo volume lordo climatizzato,  $V$ ;
- 56) **rendimento di combustione o rendimento termico convenzionale di un generatore di calore:** è il rapporto tra la potenza termica convenzionale e la potenza termica del focolare;
- 57) **rendimento globale medio stagionale dell'impianto termico:** è il rapporto tra il fabbisogno di energia termica utile per la climatizzazione invernale e l'energia primaria delle fonti energetiche, ivi compresa l'energia elettrica dei dispositivi ausiliari, calcolato con riferimento al periodo annuale di esercizio. Ai fini della conversione dell'energia elettrica in energia primaria si considera il valore di riferimento per la conversione tra kWh elettrici e MJ definito con provvedimento dell'Autorità per l'energia elettrica e il gas, al fine di tener conto dell'efficienza media di produzione del parco termoelettrico, e i suoi successivi aggiornamenti;
- 58) **rendimento di produzione medio stagionale:** è il rapporto tra l'energia termica utile generata ed immessa nella rete di distribuzione e l'energia primaria delle fonti energetiche, compresa l'energia elettrica, calcolato con riferimento al periodo annuale di esercizio. Ai fini della conversione dell'energia elettrica in energia primaria si considera il valore di riferimento per la conversione tra kWh elettrici e MJ definito con provvedimento dell'Autorità per l'energia elettrica e il gas, al fine di tener conto dell'efficienza media di produzione del parco termoelettrico, e i suoi successivi aggiornamenti;
- 59) **rendimento termico utile di un generatore di calore:** è il rapporto tra la potenza termica utile e la potenza termica del focolare;
- 60) **riflettanza:** rapporto tra l'intensità della radiazione solare globalmente riflessa e quella della radiazione incidente su una superficie espresso in forma di parametro adimensionale, in modo analogo, nella scala [0-1] o nella scala [0-100];
- 61) **risparmio energetico:** è la quantità di energia risparmiata, determinata mediante una misurazione o una stima del consumo prima e dopo l'attuazione di una o più misure di miglioramento dell'efficienza energetica, assicurando nel contempo la normalizzazione delle condizioni esterne che influiscono sul consumo;
- 62) **ristrutturazione importante di un edificio:** intervento che interessa gli elementi e i componenti integrati costituenti l'involucro edilizio che delimitano un volume climatizzato dall'ambiente esterno e da ambienti non climatizzati, con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, costituito dall'unione di tutte le unità immobiliari che lo compongono;
- 63) **ristrutturazione importante di primo livello:** intervento che interessa l'involucro edilizio con

un'incidenza superiore al 50 per cento della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, costituito dall'unione di tutte le unità immobiliari che lo compongono, e comporta anche la ristrutturazione dell'impianto termico per il servizio di climatizzazione invernale e/o estiva; pertanto si ricade in un intervento di ristrutturazione importante di primo livello quando, in aggiunta all'intervento sull'intero fabbricato, viene effettuata la modifica sostanziale sia dei sistemi di produzione che di distribuzione ed emissione del calore dei servizi di climatizzazione preesistenti (invernale o estiva o entrambi se presenti).

- 64) **ristrutturazione importante di secondo livello:** intervento che interessa l'involucro edilizio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, costituito dall'unione di tutte le unità immobiliari che lo compongono, e può interessare l'impianto termico per il servizio di climatizzazione invernale e/o estiva;
- 65) **ristrutturazione di un impianto termico:** è un insieme di opere che comportano la modifica sostanziale sia dei sistemi di produzione che di distribuzione ed emissione del calore; rientrano in questa categoria anche la trasformazione di un impianto termico centralizzato in impianti termici individuali nonché la risistemazione impiantistica nelle singole unità immobiliari, o parti di edificio, in caso di installazione di un impianto termico individuale previo distacco dall'impianto termico centralizzato;
- 66) **riqualificazione energetica di un edificio:** intervento non rientrante nella definizione di cui ai punti 63) o 64) e che coinvolge una superficie inferiore o uguale al 25 per cento della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, costituito dall'unione di tutte le unità immobiliari che lo compongono, e/o consiste nella nuova installazione o nella ristrutturazione di un impianto termico asservito all'edificio o di altri interventi parziali, ivi compresa la sostituzione del generatore. In tali casi i requisiti di prestazione energetica richiesti si applicano ai soli componenti edilizi e impianti oggetto di intervento, e si riferiscono alle loro relative caratteristiche termo- fisiche o di efficienza;
- 67) **servizio di produzione di acqua calda sanitaria:** fornitura di acqua calda sanitaria, a temperatura prefissata, ai terminali di erogazione degli edifici;
- 68) **SCOP:** coefficiente di prestazione medio stagionale delle pompe di calore determinato in condizioni di riferimento secondo la EN 14825 per la climatizzazione invernale;
- 69) **SEER:** indice di efficienza energetica medio stagionale delle macchine frigorifere determinato in condizioni di riferimento secondo la EN 14825 per la climatizzazione estiva;
- 70) **servizio di climatizzazione invernale:** fornitura di energia termica utile agli ambienti dell'edificio per mantenere condizioni prefissate di temperatura ed eventualmente, entro limiti prefissati, di umidità relativa
- 71) **servizio di climatizzazione estiva:** compensazione degli apporti di energia termica sensibile e latente per mantenere all'interno degli ambienti condizioni di temperatura a bulbo secco ed eventualmente umidità relativa idonee ad assicurare condizioni di benessere per gli occupanti
- 72) **servizio di produzione di acqua calda sanitaria:** fornitura, per usi igienico sanitari, di acqua calda a temperatura prefissata ai terminali di erogazione degli edifici;
- 73) **servizio di ventilazione:** insieme di funzioni atte ad assicurare il benessere degli occupanti mediante il controllo della portata di rinnovo e della purezza dell'aria, all'interno degli ambienti, per garantire condizioni interne di salubrità ed igiene;
- 74) **servizio di illuminazione:** insieme di funzioni atte ad assicurare il benessere visivo degli occupanti mediante la fornitura ed il controllo della luce artificiale quando l'illuminazione naturale risulta insufficiente per gli ambienti interni e per gli spazi esterni di pertinenza dell'edificio;
- 75) **servizio di trasporto di persone:** servizio che, in un edificio, provvede al trasporto di persone o

persone accompagnate da cose attraverso l'impiego di impianti ascensori e/o scale mobili e/o marciapiedi mobili

- 76) **sistema impiantistico:** insieme dei sottosistemi impiantistici predisposti al soddisfacimento di uno dei seguenti servizi: riscaldamento ovvero climatizzazione invernale, raffrescamento ovvero climatizzazione estiva, produzione di acqua calda sanitaria, eventuale autoproduzione combinata di energia elettrica insieme con energia termica per il riscaldamento e/o raffrescamento (ovvero climatizzazione invernale e/o estiva) dell'edificio, ventilazione meccanica con trattamento dell'aria, facenti capo ad un unico sistema di generazione di energia termica, anche se funzionalmente o materialmente suddiviso in più parti;
- 77) **sistema tecnico per l'edilizia:** impianto tecnologico dedicato a un servizio energetico o a una combinazione dei servizi energetici o ad assolvere a una o più funzioni connesse con i servizi energetici dell'edificio. Un sistema tecnico è suddiviso in più sottosistemi;
- 78) **sistemi filtranti:** sono pellicole polimeriche autoadesive applicabili sui vetri, sul lato interno o esterno, in grado di modificare una o più delle seguenti caratteristiche della superficie vetrata: trasmissione dell'energia solare, trasmissione ultravioletti, trasmissione infrarossi, trasmissione luce visibile;
- 79) **sistemi schermanti:** sono sistemi che permettono di ridurre l'irradiazione solare sulle superfici trasparenti appartenenti all'involucro edilizio; non sono considerati tali i sistemi, fissi o mobili, applicati all'interno dell'ambiente a temperatura controllata o climatizzato;
- 80) **soggetto certificatore:** è il soggetto accreditato dall'Organismo regionale di Accreditamento al rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica;
- 81) **sostituzione di un generatore di calore:** è la rimozione di un generatore e l'installazione di un altro, di potenza termica non superiore di più del 10% della potenza del generatore sostituito, destinato a erogare energia termica alle medesime utenze; rientra in questa fattispecie anche la rimozione di un generatore di calore a seguito dell'allacciamento ad una rete di teleriscaldamento;
- 82) **sottosistema di generazione:** apparecchio o insieme di più apparecchi o dispositivi che permette di trasferire, al fluido termovettore o direttamente all'aria dell'ambiente interno climatizzato o all'acqua sanitaria, il calore derivante da una o più delle seguenti modalità:
- I. prodotto dalla combustione;
  - II. ricavato dalla conversione di qualsiasi altra forma di energia (elettrica, meccanica, chimica, derivata da fenomeni naturali quali ad esempio l'energia solare, etc.);
  - III. contenuto in una sorgente a bassa temperatura e riqualificato a più alta temperatura;
  - IV. contenuto in una sorgente ad alta temperatura e trasferito al fluido termovettore;
- 83) **spazi soleggiati:** ambienti non riscaldati adiacenti ad ambienti a temperatura controllata o climatizzati, quali verande o logge chiuse con elementi vetrati o serre addossate, in cui è presente una parete divisoria tra il volume climatizzato o a temperatura controllata e quello soleggiato ad esso esterno;
- 84) **stagione di raffrescamento:** è il periodo di funzionamento dell'impianto termico per la climatizzazione estiva o il raffrescamento ambientale, la cui durata è definita dall'esistenza di un valore positivo del fabbisogno termico mensile per la climatizzazione estiva o il raffrescamento ambientale;
- 85) **stagione (o periodo) di riscaldamento:** è il periodo di funzionamento dell'impianto termico per la climatizzazione invernale o per il solo riscaldamento ambientale, così come definito dall'articolo 9 del Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412 e successive modifiche ed integrazioni;

- 86) **superficie disperdente, S:** superficie disperdente  $S$  ( $m^2$ ): superficie che delimita il volume climatizzato  $V$  rispetto all'esterno, al terreno, ad ambienti a diversa temperatura o ambienti non dotati di impianto di climatizzazione;
- 87) **superficie utile:** è la superficie netta calpestabile dei volumi interessati dalla climatizzazione ove l'altezza sia non minore di 1,50 m e delle proiezioni sul piano orizzontale delle rampe relative ad ogni piano nel caso di scale interne comprese nell'unità immobiliare, tale superficie è utilizzata per la determinazione degli specifici indici di prestazione energetica; per "volumi interessati dalla climatizzazione" si intende l'unione dei volumi riscaldati e raffrescati;
- 88) **targa energetica:** è il documento, rilasciato dall'Organismo di accreditamento, in cui viene riportata la classe energetica dell'edificio determinata sulla base dell'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile (EP<sub>gl,nren</sub>);
- 89) **teleriscaldamento o teleraffrescamento:** distribuzione di energia termica in forma di vapore, acqua calda o liquidi refrigerati da una o più fonti di produzione verso una pluralità di edifici o siti tramite una rete, per il riscaldamento o il raffrescamento di spazi, per processi di lavorazione e per la fornitura di acqua calda sanitaria;
- 90) **trasmissione termica:** è il flusso termico espresso in Watt che attraversa, in regime stazionario, una struttura piana per unità di superficie, espressa in metri quadrati, e per unità di differenza tra le temperature, espresse in gradi Kelvin e assunte costanti nel tempo, degli ambienti confinanti con la struttura stessa;
- 91) **trasmissione termica media di una struttura:** è il valore medio, pesato rispetto alle superfici lorde, delle trasmissioni dei singoli componenti della struttura posti in parallelo tra di loro, comprese le trasmissioni termiche lineari dei ponti termici ad essa attribuibili, se presenti;
- 92) **trasmissione termica periodica:** è il parametro che valuta la capacità di una struttura opaca di sfasare ed attenuare il flusso termico che la attraversa nell'arco delle 24 ore, definita e determinata secondo la norma UNI EN ISO 13786:2008 e successivi aggiornamenti;
- 93) **trasmissione termica periodica media:** è il valore medio, pesato rispetto alle superfici lorde, delle trasmissioni termiche periodiche dei singoli componenti della struttura posti in parallelo tra di loro;
- 94) **unità immobiliare:** edificio o parte di edificio con autonoma identificazione catastale;
- 95) **unità cogenerativa:** unità comprendente tutti i dispositivi per realizzare la produzione simultanea di energia termica ed elettrica, rispondente ai requisiti di cui al decreto 4 agosto 2011;
- 96) **unità di micro-cogenerazione:** unità di cogenerazione con potenza elettrica nominale inferiore a 50 kW rispondente ai requisiti di cui al decreto 4 agosto 2011;
- 97) **valori nominali delle potenze e dei rendimenti:** sono i valori di potenza massima e di rendimento, a tale potenza, di un apparecchio specificati e garantiti dal costruttore per il regime di funzionamento continuo;
- 98) **variante essenziale:** sono gli interventi definiti all'art. 54 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i.;
- 99) **vettore energetico:** sostanza o energia fornite dall'esterno del confine del sistema per il soddisfacimento dei fabbisogni energetici dell'edificio;
- 100) **volume lordo, V:** volume lordo mantenuto a temperatura controllata o climatizzato interessato dalla presenza degli impianti energetici di un edificio considerati per la determinazione dell'indice di prestazione energetica, inclusi gli elementi dell'involucro edilizio che delimitano detto volume dall'ambiente esterno, dal terreno, da ambienti non climatizzati e da altri edifici o unità immobiliari;

- 101) **zona termica:** parte dell'edificio, cioè insieme di ambienti a temperatura controllata o climatizzati, per la quale si abbia sufficiente uniformità spaziale nella temperatura dell'aria (ed eventualmente nell'umidità) e per la quale si abbia un unico e comune valore prefissato della grandezza controllata (temperatura e, eventualmente, umidità), si abbia la stessa tipologia di occupazione e destinazione d'uso (carichi interni), nonché lo stesso tasso di ventilazione, e che, per ogni servizio, sia servita da un'unica tipologia di sistema impiantistico, ovvero da più tipologie tra loro complementari.

**ALLEGATO "B" – Definizione del sistema di incentivi**

Il punteggio ottenuto nella valutazione di sostenibilità relativa al singolo progetto è utilizzato per determinare la percentuale di riduzione del contributo sul costo di costruzione (costo di costruzione + oneri di urbanizzazione).

**Tabella B1 – Quantificazione del punteggio**

| Articoli                                                       | Descrizione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Punteggio |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Art. 17 – isolamento termico dell'involucro edilizio           | L'incentivo si ottiene al raggiungimento di valori di trasmittanza termica U dell'involucro inferiori del <b>20%</b> rispetto a quelli obbligatori                                                                                                                                                                                                     | 1/5       |
| Art. 19 – Inerzia termica dell'involucro opaco                 | L'incentivo si ottiene al raggiungimento di valori di trasmittanza termica periodica $Y_E$ dell'involucro inferiori del <b>10%</b> rispetto a quelli obbligatori                                                                                                                                                                                       | 1/2       |
| Art. 20 – Isolamento acustico                                  | L'incentivo si ottiene al raggiungimento di valori di fonoisolamento indicati nella tabella della check list, attestata, alla fine dei lavori, da tecnico competente in acustica                                                                                                                                                                       | 1/5       |
| Art. 21 – Coperture a verde                                    | L'incentivo si ottiene qualora la copertura sia realizzata utilizzando terre naturali e vegetali nella misura minima del <b>50%</b> della sua superficie                                                                                                                                                                                               | 4         |
| Art. 23 – Controllo della climatizzazione estiva               | L'incentivo si ottiene nel caso in cui tutti gli elementi trasparenti verticali presenti nei quadranti di orientamento Est, Sud e Ovest, presentano un ombreggiamento superiore all'80% nel periodo estivo il 21 luglio alle ore 11, 13, 15, 17 (ora solare) ed inferiore al 30% nel periodo invernale il 21 dicembre alle ore 10, 12, 14 (ora solare) | 2         |
| Art. 24 – Ventilazione meccanica controllata                   | L'incentivo si ottiene qualora venga impiegato un sistema di VMC tra quelli previsti                                                                                                                                                                                                                                                                   | 4         |
| Art. 25 – Sistemi a bassa temperatura                          | L'incentivo si ottiene qualora almeno il 90% della superficie dei locali climatizzati sia dotata di sistemi radianti                                                                                                                                                                                                                                   | 2         |
| Art. 28 – Controllo del microclima esterno                     | L'incentivo si ottiene qualora siano soddisfatti almeno due dei tre punti previsti dall'articolo                                                                                                                                                                                                                                                       | 2         |
| Art. 29 – Geotermia                                            | L'incentivo si ottiene qualora sia previsto un impianto geotermico per la climatizzazione invernale ed estiva                                                                                                                                                                                                                                          | 8         |
| Art. 31 – Materiali non inquinanti per l'ambiente              | L'incentivo si ottiene qualora l'involucro edilizio sia realizzato ricorrendo a materiali non inquinanti (attestati da apposito organismo di certificazione) nella misura minima del 80%                                                                                                                                                               | 2         |
| Art. 33 – Materiali locali                                     | L'incentivo si ottiene qualora l'involucro edilizio sia realizzato ricorrendo a materiali locali nella misura minima del 50%                                                                                                                                                                                                                           | 2         |
| Art. 35 – Riutilizzo acque meteoriche                          | L'incentivo si ottiene qualora vengano previsti sistemi di riutilizzo delle acque meteoriche in presenza di superfici verdi private minori di 500 mq                                                                                                                                                                                                   | 4         |
| Art. 37 – Ruolo e funzione del verde urbano                    | L'incentivo si ottiene quando il progetto prevede la realizzazione di verde pensile e/o pareti verdi, adeguatamente integrate nel disegno di facciata                                                                                                                                                                                                  | 4         |
| Art. 38 – Certificazione di qualità e sostenibilità ambientale | L'incentivo si ottiene qualora l'edificio venga certificato secondo il protocollo di qualità ambientale identificato dall'articolo                                                                                                                                                                                                                     | 4         |
| Art. 39 – Certificazione Ente terzo                            | Incentivo per l'edificio Certificato da uno dei 3 protocolli indicati nell'articolo                                                                                                                                                                                                                                                                    | 5         |

|                           |                                                                 |   |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------|---|
|                           |                                                                 |   |
| Art. 40 – Tenuta all’aria | Risultati Bloower Door Test:                                    |   |
|                           | $n_{50} \leq 1,50 \text{ h}^{-1}$ Edificio di nuova costruzione | 4 |
|                           | $n_{50} \leq 2,00 \text{ h}^{-1}$ Edificio Ristrutturato        |   |
|                           | $n_{50} \leq 0,60 \text{ h}^{-1}$                               | 8 |

**Tabella B2 – Quantificazione dell’incentivo**

Il punteggio minimo per avere accesso all’incentivo è 20.  
Lo sgravio percentuale si applica sul costo di costruzione

**Immobili a destinazione Residenziale**

| Punteggio totale raggiunto | Sgravi contributo sul costo di costruzione |
|----------------------------|--------------------------------------------|
| Da 20 a 25 punti           | 5%                                         |
| Da 26 a 35 punti           | 10%                                        |
| Da 36 a 45 punti           | 15%                                        |
| Oltre 45 punti             | 20%                                        |

**Nuova Costruzione**

**Immobili destinazione d’uso non Residenziale**

| Punteggio totale raggiunto | Sgravi contributo sul costo di costruzione |
|----------------------------|--------------------------------------------|
| Da 20 a 25 punti           | 0,5%                                       |
| Da 26 a 35 punti           | 1%                                         |
| Da 36 a 45 punti           | 1,5%                                       |
| Oltre 45 punti             | 2%                                         |

**Interventi di recupero**

**Immobili esistenti destinazione d’uso non Residenziale**

| Punteggio totale raggiunto | Sgravi contributo sul costo di costruzione |
|----------------------------|--------------------------------------------|
| Da 20 a 25 punti           | 1%                                         |
| Da 26 a 35 punti           | 2%                                         |
| Da 36 a 45 punti           | 5%                                         |
| Oltre 45 punti             | 10%                                        |

**ALLEGATO "C" – Relazione asseverata del punteggio raggiunto****CHECK LIST – SISTEMA INCENTIVANTE**

Il presente documento è da consegnare all'Ufficio tecnico contestualmente alla Relazione di cui all'Allegato C DGR 18546/2019 e s.m.i. (ex Relazione tecnica di cui all'Art. 28 della L. n° 10/91).

Il Sottoscritto Arch. /ing. / Geom. / P.to Industriale .....

Iscritto al Collegio/Ordine/Albo ..... della provincia di ..... n. ....

C.F. ...., con studio tecnico in ....., via ....., n° .....

Mail ..... Pec .....

Tel. Ufficio ..... Cell. ....

Polizza Professionale n. .... rilasciata da .....  
(Allegare copia della polizza professionale)

☐ Progettista ☐ Direttore dei Lavori dell'intervento .....

Pratica edilizia: ☐ P.d.C. ☐ SCIA alternativa al P.d.C. ☐ SCIA ☐ CILA ☐ .....

☐ depositata presso il Comune di Belgioioso con n° ..... prot. n° ..... del .....

☐ depositata contestualmente alla relazione di cui all'allegato C del Decreto 18546/2019,

consapevole della propria responsabilità penale che assume ai sensi dell'articolo 49 del codice penale e dell'articolo 76 del T.U. approvato con DPR n° 445 del 2000, nel caso di dichiarazioni non veritiere e falsità degli atti

**ASSEVERA**

La veridicità, la esattezza e la completezza del seguente elaborato tecnico

Progettista: .....

Direttore dei Lavori: .....

Proprietario ..... dell'immobile/terreno

sito in Belgioioso (Pv) Via/Piazza: ..... Identificato catastalmente:

☐ Catasto Terreni Foglio ..... Particella/e .....

☐ Catasto Fabbricati Sezione ..... Foglio ..... Particella/e ..... Sub. ....

**CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'EDIFICIO**

|                                             |                                                                                                                                                    |                                                         |                    |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------|
| Valore EP <sub>gl</sub> <sub>nren</sub>     | kWh/m <sup>2</sup>                                                                                                                                 | Valore EP <sub>gl</sub> <sub>nren</sub> Ante intervento | kWh/m <sup>2</sup> |
|                                             |                                                                                                                                                    | (solo in caso di edificio esistente)                    |                    |
| Valore EP <sub>gl</sub> <sub>nren rif</sub> | kWh/m <sup>2</sup>                                                                                                                                 | Superficie Disperdente                                  | m <sup>2</sup>     |
| Pannelli Fotovoltaici Pot.                  | Kw                                                                                                                                                 | Volume Riscaldato                                       | m <sup>3</sup>     |
| Batterie Accumulo                           | Kw                                                                                                                                                 | Rapporto S/V                                            |                    |
| H't                                         | <input type="checkbox"/> Verifica non necessaria <input type="checkbox"/> Verificato: Valore W/m <sup>2</sup> K < Valore Limite W/m <sup>2</sup> K |                                                         |                    |

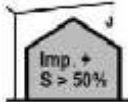
CLASSE ENERGETICA

Barrare la classe energetica corrispondente

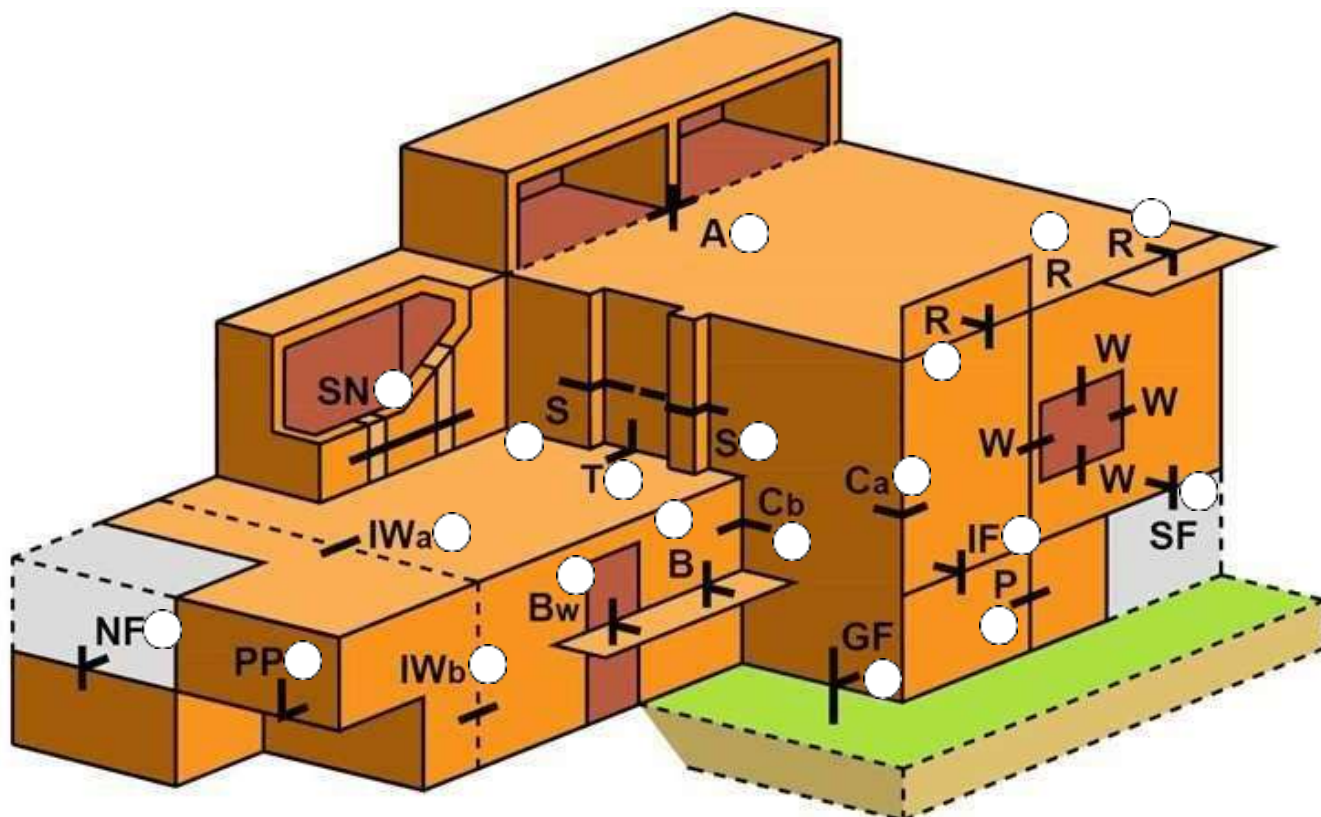
| POST intervento                                                                                               | ANTE intervento (in caso di edificio esistente)                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> A4  | <input type="checkbox"/> A4  |
| <input type="checkbox"/> A3  | <input type="checkbox"/> A3  |
| <input type="checkbox"/> A2  | <input type="checkbox"/> A2  |
| <input type="checkbox"/> A1  | <input type="checkbox"/> A1  |
| <input type="checkbox"/> B   | <input type="checkbox"/> B   |
| <input type="checkbox"/> C   | <input type="checkbox"/> C   |
| <input type="checkbox"/> D   | <input type="checkbox"/> D   |
| <input type="checkbox"/> E   | <input type="checkbox"/> E   |
| <input type="checkbox"/> F   | <input type="checkbox"/> F   |
| <input type="checkbox"/> G  | <input type="checkbox"/> G  |

TIPOLOGIA D'INTERVENTO AMBITI DI APPLICAZIONE (Decreto 18546/2019)

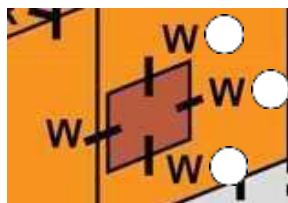
Barrare la tipologia d'intervento

|                                                                                     |                                                                                                     |                                                                                     |                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <input type="checkbox"/> Nuova Costruzione                                                          |  | <input type="checkbox"/> Demolizione e ricostruzione                                                        |
|  | <input type="checkbox"/> Ampliamento volumetrico e recupero di volumi esistenti, con nuovo impianto |  | <input type="checkbox"/> Ampliamento volumetrico e recupero di volumi esistenti, con estensione di impianto |
|  | <input type="checkbox"/> Ristrutturazioni importanti di 1° livello                                  |  | <input type="checkbox"/> Ristrutturazioni importanti di 2° livello                                          |
|  | <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica dell'involucro                                 |  | <input type="checkbox"/> Nuova installazione di impianto termico                                            |
|  | <input type="checkbox"/> Ristrutturazione impianto termico                                          |  | <input type="checkbox"/> Sostituzione del generatore                                                        |

### PONTI TERMICI ANALIZZATI



Nel caso di analisi dei ponti termici in prossimità del serramento occorre procedere alla verifica sul davanzale, sulle spallette e sull'architrave



Selezionare sul quadrante i ponti termici analizzati – Inserire negli spazi sottostanti eventuali note e/o osservazioni

☐ Utilizzo monoblocchi isolati per ☐ Finestre ☐ Porte Finestre ☐ Porte Ingresso  
 Produttore ..... Modello ..... le cui schede tecniche sono  
 allegate alla Relazione di cui all'Allegato C del D.d.u.o. 18 dicembre 2019 - n. 18546

☐ Utilizzo cassonetti isolati per ☐ Finestre ☐ Porte Finestre  
 Produttore ..... Modello ..... le cui schede tecniche sono  
 allegate alla Relazione di cui all'Allegato C del D.d.u.o. 18 dicembre 2019 - n. 18546

.....

.....

.....

.....

.....

.....

### TIPOLOGIE DI INTERVENTI INCENTIVANTI

|                          |                                                   |                          |                                                   |
|--------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Art 17 Isolamento Termico dell'involucro edilizio | <input type="checkbox"/> | Art 29 Geotermia                                  |
| <input type="checkbox"/> | Art 19 Inerzia termica dell'involucro opaco       | <input type="checkbox"/> | Art. 31 Materiali non inquinanti per l'ambiente   |
| <input type="checkbox"/> | Art. 20 Isolamento Acustico                       | <input type="checkbox"/> | Art. 33 Materiali locali                          |
| <input type="checkbox"/> | Art. 21 Coperture a verde                         | <input type="checkbox"/> | Art. 35 Riutilizzo Acque meteoriche               |
| <input type="checkbox"/> | Art. 23 Controllo della Climatizzazione Estiva    | <input type="checkbox"/> | Art. 37 Ruolo e funzione del verde urbano         |
| <input type="checkbox"/> | Art. 24 Ventilazione meccanica controllata        | <input type="checkbox"/> | Art. 38 Certificazione di qualità e sostenibilità |
| <input type="checkbox"/> | Art. 25 Sistemi a bassa temperatura               | <input type="checkbox"/> | Art. 40 Certificazione di Ente terzo              |
| <input type="checkbox"/> | Art. 28 Controllo del microclima esterno          | <input type="checkbox"/> | Art. 41 Tenuta all'aria                           |

### Art. 14 – Isolamento termico dell'involucro edilizio

Punteggio 1 ☐ in caso di riduzione del 20% di almeno 1 macro struttura

Punteggio 2 ☐ riduzione del 20% di almeno 2 macro strutture

Punteggio 3 ☐ riduzione del 20% di almeno 3 macro strutture

Punteggio 4 ☐ riduzione del 20% di almeno 4 macro strutture

Punteggio 5 ☐ riduzione del 20% su tutte le strutture

| Coibentazione |                                                                     |                                            | Trasmittanza       | < 20%                           |
|---------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------|---------------------------------|
| a)            | Copertura                                                           | a falda                                    | W/m <sup>2</sup> K | <input type="checkbox"/> ≤ 0,17 |
|               |                                                                     | piana                                      | W/m <sup>2</sup> K | <input type="checkbox"/> ≤ 0,17 |
| b)            | Pavimenti su Ambienti NR                                            | su terreno                                 | W/m <sup>2</sup> K | <input type="checkbox"/> ≤ 0,20 |
|               |                                                                     | pilotis, vespai o interrati non riscaldati | W/m <sup>2</sup> K | <input type="checkbox"/> ≤ 0,20 |
| c)            | Divisori (pareti e solette verso ambienti interni)                  |                                            | W/m <sup>2</sup> K | <input type="checkbox"/> ≤ 0,64 |
| d)            | Pareti (indicare valore medio ponderale)                            |                                            | W/m <sup>2</sup> K | <input type="checkbox"/> ≤ 0,20 |
| e)            | Serramenti verso ambienti esterni (indicare valore medio ponderato) |                                            | W/m <sup>2</sup> K | <input type="checkbox"/> ≤ 1,10 |

**Art. 19 – Inerzia termica dell'involucro opaco**

Punteggio 1 ☐ riduzione del 10% di almeno 1 macro struttura (Pareti o Copertura)

Punteggio 2 ☐ riduzione del 10% di 2 macro strutture

| Inerzia termica         |                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Massa Sup.        | Trasmittanza termica periodica | $Y_{IE} < 10\%$                 |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Pareti opache Verticali | <b>Parete 1</b> <input type="checkbox"/> Nord <input type="checkbox"/> Sud <input type="checkbox"/> Est <input type="checkbox"/> Ovest<br><input type="checkbox"/> Nord/Est <input type="checkbox"/> Nord/Ovest <input type="checkbox"/> Sud/Est <input type="checkbox"/> Sud/Ovest | Kg/m <sup>2</sup> | W/m <sup>2</sup> K             | <input type="checkbox"/> ≤ 0,09 |
|                         | <b>Parete 2</b> <input type="checkbox"/> Nord <input type="checkbox"/> Sud <input type="checkbox"/> Est <input type="checkbox"/> Ovest<br><input type="checkbox"/> Nord/Est <input type="checkbox"/> Nord/Ovest <input type="checkbox"/> Sud/Est <input type="checkbox"/> Sud/Ovest | Kg/m <sup>2</sup> | W/m <sup>2</sup> K             | <input type="checkbox"/> ≤ 0,09 |
|                         | <b>Parete 3</b> <input type="checkbox"/> Nord <input type="checkbox"/> Sud <input type="checkbox"/> Est <input type="checkbox"/> Ovest<br><input type="checkbox"/> Nord/Est <input type="checkbox"/> Nord/Ovest <input type="checkbox"/> Sud/Est <input type="checkbox"/> Sud/Ovest | Kg/m <sup>2</sup> | W/m <sup>2</sup> K             | <input type="checkbox"/> ≤ 0,09 |
|                         | <b>Parete 4</b> <input type="checkbox"/> Nord <input type="checkbox"/> Sud <input type="checkbox"/> Est <input type="checkbox"/> Ovest<br><input type="checkbox"/> Nord/Est <input type="checkbox"/> Nord/Ovest <input type="checkbox"/> Sud/Est <input type="checkbox"/> Sud/Ovest | Kg/m <sup>2</sup> | W/m <sup>2</sup> K             | <input type="checkbox"/> ≤ 0,09 |
| Copertura               | <b>A Falda</b> <input type="checkbox"/> Nord <input type="checkbox"/> Sud <input type="checkbox"/> Est <input type="checkbox"/> Ovest<br><input type="checkbox"/> Nord/Est <input type="checkbox"/> Nord/Ovest <input type="checkbox"/> Sud/Est <input type="checkbox"/> Sud/Ovest  |                   | W/m <sup>2</sup> K             | <input type="checkbox"/> ≤ 0,16 |
|                         | <b>Piana</b>                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   | W/m <sup>2</sup> K             | <input type="checkbox"/> ≤ 0,16 |

**Art. 20 – Isolamento acustico**

Punteggio 1 ☐ in caso di riduzione di almeno 1 parametro

Punteggio 2 ☐ riduzione di almeno 2 parametri

Punteggio 3 ☐ riduzione di almeno 3 parametri

Punteggio 4 ☐ riduzione di almeno 4 parametri

Punteggio 5 ☐ riduzione di tutti e 5 i parametri

| Parametri                                                                    | dB (decibel) | Incentivo                          |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------------|
| Potere fonoisolante apparente di partizioni fra ambienti $[R'_w]$            | [dB]         | <input type="checkbox"/> ≥ 56 [dB] |
| Isolamento acustico standardizzato di facciata $[D_{2m,nT,w}]$               | [dB]         | <input type="checkbox"/> ≥ 43 [dB] |
| Livello di rumore di calpestio di solai normalizzato $[L'_{n,w}]$            | [dB]         | <input type="checkbox"/> ≤ 53 [dB] |
| Livello di rumore degli impianti a funzionamento discontinuo $[L_{A,S,max}]$ | [dB]         | <input type="checkbox"/> ≤ 25 [dB] |
| Livello di rumore degli impianti a funzionamento continuo $[L_{A,eq}]$       | [dB]         | <input type="checkbox"/> ≤ 30 [dB] |

Alla fine dei lavori viene obbligatoriamente richiesta attestazione di un tecnico iscritto all'elenco nazionale dei tecnici competenti in Acustica

**Art. 21 – Coperture a verde**Punteggio 4 ☐

La copertura è stata realizzata utilizzando terre naturali e vegetali nella misura minima del 50% della superficie coperta?

☐ sì ☐ no

.....

.....

.....

(se sì, indicare la superficie della copertura realizzata con tale soluzione, oltre a fornire relazione tecnica ed elaborati grafici)

**Art. 23 – Controllo della climatizzazione estiva**Punteggio 2 ☐

Sono stati inseriti sistemi di ombreggiamento atti a schermare le superfici trasparenti di oltre l'80% nel periodo estivo ed inferiore al 30% nel periodo invernale?

Inserire eventuali note

☐ sì ☐ no

.....

.....

.....

**Art. 24 – Ventilazione meccanica controllata**Punteggio 4 ☐

E' stato impiegato almeno uno dei sistemi di ventilazione meccanica controllata tra quelli previsti?

Indicare la tipologia della macchina e allegare la scheda tecnica

☐ sì ☐ no

.....

.....

.....

**Art. 25 – Sistemi a bassa temperatura**Punteggio 2 ☐

L'installazione di sistemi radianti a bassa temperatura è almeno pari al 90% delle superfici su cui è installato il sistema di riscaldamento?

Inserire eventuali note

☐ sì ☐ no

.....

.....

.....

(se sì, indicare la superficie totale riscaldata e la superficie totale riscaldata con sistemi radianti a bassa temperatura)

**Art. 28 – Controllo del microclima esterno**Punteggio 2 ☐

Sono soddisfatti almeno 2 dei 3 requisiti progettuali richiesti per il controllo del microclima esterno?

☐ sì ☐ no

.....

.....

.....

(indicare quali), (se sì, fornire tavole di progetto)

**Art. 31 – Geotermia**Punteggio 8 ☐

E' stato installato un impianto geotermico per la climatizzazione invernale ed estiva secondo le raccomandazioni inserite nel presente articolo?

☐ sì ☐ no

.....

.....

.....

(se sì, fornire relazione tecnica)

**Art. 31 – Materiali non inquinanti per l'ambiente**Punteggio 2 ☐

L'impiego di materiali non inquinanti per l'ambiente è superiore al 70% dei materiali complessivamente utilizzati?

☐ sì ☐ no

.....

.....

.....

(se sì, fornire schede tecniche)

**Art. 33 – Materiali locali**Punteggio 2 ☐

L'impiego di materiali locali è superiore al 50% dei materiali complessivamente utilizzati?

☐ sì ☐ no

.....

.....

.....

(se sì, fornire schede tecniche)

Art. 35 – Riutilizzo delle acque meteoriche

Punteggio 4 ☐

E’ stato realizzato un sistema di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche?

☐ si ☐ no

.....

.....

.....

(se si, fornire relazione tecnica ed elaborati grafici – indicare negli spazi soprastanti i nomi/codici degli elaborati )

Art. 37 – Ruolo e funzione del verde urbano

Punteggio 4 ☐

Sono stati realizzati sistemi di pareti verdi?

☐ si ☐ no

.....

.....

.....

(se si, indicare le superfici interessate e fornire relazione tecnica ed elaborati grafici – indicare negli spazi soprastanti i nomi/codici degli elaborati)

Art. 38 – Certificato di Sostenibilità Ambientale

Punteggio 4 ☐

L’intervento verrà certificato attraverso il protocollo di sostenibilità Biosafe?

☐ si ☐ no

.....

.....

.....

Art. 39 – Certificazione Ente Terzo

Punteggio 5 ☐

L’intervento verrà certificato attraverso uno dei seguenti protocolli?

- ☐ CasaClima
- ☐ Passivhaus
- ☐ Leed

☐ si ☐ no

.....

.....

.....

**Art. 40 – Tenuta all’aria**

Le prove di tenuta all’aria svolte alla fine di lavori dovranno confermare i valori dichiarati in sede progettuale

Punteggio 4 ☐

Risultato Bloower Door Test:  $n_{50} \leq 1,50 \text{ h}^{-1}$  Edificio di nuova costruzione /  $n_{50} \leq 2,00 \text{ h}^{-1}$  Edificio Ristrutturato

.....  
.....  
.....

Punteggio 8 ☐

Risultato Bloower Door Test  $n_{50} \leq 0,60 \text{ h}^{-1}$

.....  
.....  
.....

Luogo, data .....

Firma e timbro del tecnico abilitato

.....

**ALLEGATO C – DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE****INDICE**

|                                                                                                                                                                                       |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>ARTICOLO 1 - OGGETTO .....</b>                                                                                                                                                     | <b>197</b> |
| <b>ARTICOLO 2 - DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO.....</b>                                                                                                                                | <b>197</b> |
| <b>ARTICOLO 3 - PROCEDIMENTO.....</b>                                                                                                                                                 | <b>197</b> |
| <b>ARTICOLO 4 - TEMPI E MODALITÀ DI CORRESPONSIONE DEI CONTRIBUTI DOVUTI PER PERMESSI DI COSTRUIRE E SCIA, NONCHÉ PER MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D’USO DI ATTIVITÀ ECONOMICHE.....</b> | <b>197</b> |
| <b>ARTICOLO 5 - DETERMINAZIONE DELL’IMPORTO DELLA QUOTA COMMISURATA AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE .....</b>                                                                            | <b>200</b> |
| <b>ARTICOLO 6 – ESCLUSIONI, RIDUZIONI, MAGGIORAZIONI.....</b>                                                                                                                         | <b>200</b> |
| <b>ARTICOLO 7 - DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI PISCINE: PRIVATE E NON PRIVATE .....</b>                                                             | <b>201</b> |
| <b>ARTICOLO 8 - MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO.....</b>                                                                                                                           | <b>201</b> |
| <b>ARTICOLO 9 - INTERVENTI RESIDENZIALI.....</b>                                                                                                                                      | <b>202</b> |
| <b>ARTICOLO 10 - INTERVENTI NON RESIDENZIALI .....</b>                                                                                                                                | <b>202</b> |
| <b>ARTICOLO 11 - DESTINAZIONI MISTE.....</b>                                                                                                                                          | <b>202</b> |
| <b>ARTICOLO 12 - SCOMPUTO ONERI E REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.....</b>                                                                                        | <b>203</b> |
| <b>ARTICOLO 13 - CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE IN CASO DI SCOMPUTO.....</b>                                                                                                   | <b>203</b> |
| <b>ARTICOLO 14 - GARANZIE PER IL PAGAMENTO DEGLI ONERI IN CASO DI SCOMPUTO .....</b>                                                                                                  | <b>203</b> |
| <b>ARTICOLO 15 - PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI .....</b>                                                                                                                              | <b>203</b> |
| <b>ARTICOLO 16 - PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI.....</b>                                                                                                                         | <b>204</b> |
| <b>ARTICOLO 17 - EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA .....</b>                                                                                                                           | <b>204</b> |
| <b>ARTICOLO 18 - QUOTA DI CONTRIBUTO AFFERENTE AL COSTO DI COSTRUZIONE .....</b>                                                                                                      | <b>204</b> |
| <b>ARTICOLO 19 - COSTO DI COSTRUZIONE RELATIVO A NUOVI EDIFICI .....</b>                                                                                                              | <b>204</b> |
| <b>ARTICOLO 20 - COSTO DI COSTRUZIONE RELATIVO AD EDIFICI ESISTENTI .....</b>                                                                                                         | <b>205</b> |
| <b>ARTICOLO 21 – RECUPERO DEI SOTTOTETTI ALL'USO ABITATIVO.....</b>                                                                                                                   | <b>205</b> |
| <b>ARTICOLO 22 – RECUPERO DEI SEMINTERRATI.....</b>                                                                                                                                   | <b>206</b> |
| <b>ARTICOLO 23 - SANZIONI PER IL RITARDATO OD OMESSO VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO .....</b>                                                                                              | <b>206</b> |
| <b>ALLEGATO “A” – COSTO INTERVENTI NON RESIDENZIALI .....</b>                                                                                                                         | <b>207</b> |

**Articolo 1 - Oggetto**

- 1) Le attività che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono subordinate al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione/smaltimento rifiuti nei limiti di quanto disposto dalla vigente normativa.

**Articolo 2 - Determinazione del contributo**

- 1) Il contributo è determinato con riferimento alla data di rilascio del permesso di costruire, ovvero alla data di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività nel caso di scia sia ex art. 22 che ex art. 23 del DPR 380/01 e comunque al momento della formazione del titolo edilizio;
- 2) L'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti è determinato con riferimento alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire o del titolo edilizio, purché completa della documentazione prevista.
- 3) Nel caso di piani attuativi o di atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, l'ammontare degli oneri è determinato al momento della loro approvazione, a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la segnalazione certificata di inizio attività siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data dell'approvazione medesima.

**Articolo 3 - Procedimento**

- 1) Alla domanda di permesso di costruire ed alla segnalazione certificata di inizio attività sono allegati, ove necessario ai fini della determinazione del contributo di costruzione, il computo metrico ed il preventivo di spesa dell'intervento basato sui prezzi del più recente prezzario della Regione Lombardia, nonché, per gli edifici residenziali, le tabelle di determinazione della classe di appartenenza, sottoscritti dal progettista e dal richiedente;
- 2) All'istanza di permesso di costruire ed alla segnalazione certificata di inizio attività è altresì allegato, ove necessario ai fini della determinazione del contributo di costruzione, il computo metrico estimativo delle opere necessario per la determinazione del contributo. È sempre fatta salva la possibilità per il comune di richiedere eventuali integrazioni.
- 3) In ogni caso, il Comune può effettuare una ulteriore verifica del costo dell'intervento dopo l'ultimazione dei lavori. Ove in esito a tale verifica sia determinato un importo del contributo superiore a quello richiesto, sarà dovuta la maggior somma.

**Articolo 4 - Tempi e modalità di corresponsione dei contributi dovuti per Permessi di Costruire e SCIA, nonché per mutamento di destinazione d'uso di attività economiche**

- 1) La quota relativa agli oneri di urbanizzazione deve essere corrisposta all'atto della consegna/ritiro del permesso di costruire, per la segnalazione certificata d'inizio attività, soggetta alla corresponsione del contributo per il costo di costruzione, e comunque entro trenta giorni dalla formazione del titolo edilizio.
- 2) La quota afferente il contributo per il costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio del permesso di costruire ovvero per effetto della presentazione della segnalazione certificata di inizio attività è corrisposta all'atto della consegna/ritiro del permesso di costruire per la segnalazione certificata d'inizio attività, soggetta alla corresponsione del contributo per il costo di costruzione, entro trenta giorni dalla presentazione della stessa, e comunque entro trenta giorni dalla formazione del titolo edilizio.
- 3) Nel caso di versamento in unica soluzione dell'importo relativo agli oneri di urbanizzazione,

quota afferente il costo di costruzione/smaltimento rifiuti, monetizzazione delle aree, lo stesso dovrà essere corrisposto entro trenta giorni dalla data di presentazione della SCIA ovvero dalla data di ricevimento della comunicazione degli importi da versare relativamente alla SCIA, ovvero dalla data di ricevimento dell'avviso di rilascio del permesso di costruire;

- 4) Qualora l'importo della quota del contributo di costruzione, derivante dalla somma di oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione/quota per smaltimento rifiuti e quello per la monetizzazione delle aree a servizi - superi il valore di **euro 5.000,00**, lo stesso potrà essere corrisposto con le seguenti modalità:

**MONETIZZAZIONE DELLE AREE:**

intero importo entro trenta giorni dalla data di presentazione della SCIA ovvero dalla data di ricevimento/consegna della comunicazione degli importi da versare relativamente alla SCIA, ovvero dalla data di ricevimento/consegna dell'avviso di rilascio del permesso di costruire;

**ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:**

**50% dell'importo entro trenta giorni** dalla data di presentazione della SCIA ovvero dalla data di ricevimento della comunicazione degli importi da versare relativamente alla SCIA, ovvero dalla data di ricevimento dell'avviso di rilascio del permesso di costruire; entro lo stesso termine dovrà essere depositata idonea garanzia fideiussoria di primario istituto bancario o assicurativo, a copertura del debito residuo, comprensivo degli interessi legali sulle successive rate;

**25% dell'importo entro 180 giorni** dalla data di presentazione della SCIA ovvero dalla data di ricevimento della comunicazione degli importi da versare relativamente alla SCIA, ovvero dalla data di ricevimento dell'avviso di rilascio del permesso di costruire;

**25% dell'importo entro 360 giorni** dalla data di presentazione della SCIA ovvero dalla data di ricevimento/consegna della comunicazione degli importi da versare relativamente alla SCIA, ovvero dalla data di ricevimento/consegna dell'avviso di rilascio del permesso di costruire, e comunque entro la data di presentazione della prima segnalazione certificata di agibilità, anche se si tratta di segnalazione certificata di agibilità parziale;

**ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:**

**50% dell'importo entro trenta giorni** dalla data di presentazione della SCIA ovvero dalla data di ricevimento/consegna della comunicazione degli importi da versare relativamente alla SCIA, ovvero dalla data di ricevimento/consegna dell'avviso di rilascio del permesso di costruire; entro lo stesso termine dovrà essere depositata idonea garanzia fideiussoria di primario istituto bancario o assicurativo, a copertura del debito residuo, comprensivo degli interessi legali sulle successive rate;

**25% dell'importo entro 180 giorni** dalla data di presentazione della SCIA ovvero dalla data di ricevimento/consegna della comunicazione degli importi da versare relativamente alla SCIA, ovvero dalla data di ricevimento/consegna dell'avviso di rilascio del permesso di costruire;

**25% dell'importo entro 360 giorni** dalla data di presentazione della SCIA ovvero dalla data di ricevimento/consegna della comunicazione degli importi da versare relativamente alla SCIA, ovvero dalla data di ricevimento/consegna dell'avviso di rilascio del permesso di costruire, e comunque entro la data di presentazione della prima segnalazione certificata di agibilità, anche se si tratta di segnalazione certificata di agibilità parziale;

**QUOTA AFFERENTE IL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE:**

**33% dell'importo entro trenta giorni** dalla data di presentazione della SCIA ovvero dalla data di ricevimento/consegna della comunicazione degli importi da versare relativamente alla SCIA,

ovvero dalla data di ricevimento/consegna dell'avviso di rilascio del permesso di costruire; entro lo stesso termine dovrà essere depositata idonea garanzia fideiussoria di primario istituto bancario o assicurativo, a copertura del debito residuo, comprensivo degli interessi legali sulle successive rate;

**33% dell'importo entro 180 giorni** dalla data di presentazione della SCIA ovvero dalla data di ricevimento/consegna della comunicazione degli importi da versare relativamente alla SCIA, ovvero dalla data di ricevimento/consegna dell'avviso di rilascio del permesso di costruire;

**34% dell'importo entro 360 giorni** dalla data di presentazione della SCIA ovvero dalla data di ricevimento/consegna della comunicazione degli importi da versare relativamente alla SCIA, ovvero dalla data di ricevimento/consegna dell'avviso di rilascio del permesso di costruire, e comunque entro la data di presentazione della prima segnalazione certificata di agibilità, anche se si tratta di segnalazione certificata di agibilità parziale;

- 5) Per data di consegna si intende la data di "avvenuta consegna" della PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata dei destinatari, risultante da pubblici elenchi o comunque accessibili alle pubbliche amministrazioni; la notifica si intende perfezionata nel momento in cui il gestore rende disponibile il documento informatico nella casella di posta elettronica certificata del destinatario, o alla ricezione di ricevuta di avvenuta consegna; per tutti i destinatari sprovvisti di indirizzo di PEC dalla data di notifica con raccomandata postale A/R con ricevuta di ritorno, con la quale viene trasmesso l'avviso di rilascio del Permesso di costruire ovvero dalla data di consegna della PEC della comunicazione degli importi da versare relativamente alla SCIA,.
- 6) Al fine di qualificare l'offerta delle aziende presenti sul territorio facilitando l'attività di impresa e l'insediamento di nuove imprese, quali gli esercizi commerciali di vicinato (la cui attività commerciale sia intesa come attività prevalente ed aventi superficie tassabile sino a 250 metri quadrati) ed esclusione degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, qualora l'importo dovuto (contributo di costruzione e/o monetizzazione delle aree a servizi) per l'attivazione superi il valore di **Euro 2.000,00**, lo stesso potrà essere corrisposto con le seguenti modalità:

**25% dell'importo**, da versare al momento della **presentazione della comunicazione**;

**25% dell'importo da versare entro 90 gg.** dalla presentazione comunicazione;

**25% dell'importo da versare entro 180 gg.** dalla presentazione comunicazione;

**25% dell'importo da versare entro 360 gg.** dalla presentazione della comunicazione;

- 7) La facoltà di rateizzazione comporta la necessità di effettuare il pagamento della prima rata e presentare, contestualmente alla presentazione della SCIA, la fidejussione per garantire il debito residuo calcolato dalla somma delle rimanenti rate, maggiorato degli interessi legali (il tasso di interesse applicato è quello vigente al momento della formazione del titolo edilizio). In caso di ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione nei termini sopra richiamati si applicano le sanzioni previste dall'articolo 42 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative regolamentari in materia edilizia).
- 8) Nel caso di rateizzazione, nell'avviso di pagamento del Permesso di costruire saranno indicate le date di scadenza delle singole rate e l'importo di ciascuna, maggiorato degli interessi legali.
- 9) Nel caso di rateizzazione, il pagamento dei contributi di cui sopra deve essere garantito da garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa rilasciata da primaria compagnia operante ai sensi delle vigenti leggi in materia ed in regola con le disposizioni CONSOB o IVASS. La polizza fideiussoria deve essere rilasciata con la previsione del pagamento a prima e semplice richiesta, con rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944 del Codice Civile e senza facoltà di opporre eccezione alcuna.

- 10) L'importo della garanzia fidejussoria deve essere pari all'importo da rateizzare comprensivo degli interessi legali.
- 11) Le polizze fideiussorie dovranno essere valide sino al momento dello svincolo formale da parte del Comune, che avverrà successivamente al pagamento dell'intero importo e su richiesta dell'interessato.
- 12) L'eventuale trasferimento del titolo ad altri soggetti è subordinato alla voltura della garanzia fideiussoria in capo al soggetto subentrante;
- 13) La Giunta comunale, in caso di comprovate motivazioni eccezionali, potrà con proprio provvedimento espresso e motivato, concedere deroghe sulle rateizzazioni di cui al presente articolo, comunque non superiore ad anni 2 (due).

#### **Articolo 5 - Determinazione dell'importo della quota commisurata agli oneri di urbanizzazione**

- 1) Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinato in conformità a quanto stabilito dal presente regolamento e dalle tabelle allegate al presente disciplinare e pubblicate sul sito web del Comune, definite ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 16.
- 2) Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono aggiornati ogni tre anni in relazione al piano dei servizi e a quelle del programma triennale delle opere pubbliche, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali

#### **Articolo 6 – Esclusioni, riduzioni, maggiorazioni**

- 1) Le ipotesi di riduzione o esonero del contributo di costruzione sono disciplinate dall'art 17 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
- 2) Ai sensi dell'art.43 comma 2-quater della LR 12.2005 e smi, negli ambiti della rigenerazione in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, il contributo di costruzione è ridotto del **50%**.
- 3) Secondo i disposti e le limitazioni dell'art. 73 bis della LR 12.2005, al fine di incentivare la rimozione e lo smaltimento dell'amianto presente nelle costruzioni edilizie, gli interventi relativi a edifici destinati a residenza inseriti nel tessuto urbano consolidato che prevedano la riconversione di una copertura composta da lastre in cemento amianto ad una con caratteristiche materiche conformi alla qualità ed alle tradizioni dei luoghi, beneficino di una riduzione del contributo di costruzione del **20%**.
- 4) Gli interventi di nuova costruzione definiti dall'art. 27, comma 1, lett. e) L.R. 12/2005 che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto (DUSAF comma 2 bis art. 43 L.R. 12/2005) sono assoggettati ad una maggiorazione del **5%** del contributo di costruzione (oneri e costi) da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità (art. 43.2 bis L.R.12/2005; DGR.8757/2008).
- 5) Gli interventi di nuova costruzione comportano altresì una maggiorazione del **30%** del contributo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato, mentre comportano una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione legato al consumo di suolo del **20%** per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato e pari al **50%** per gli interventi di logistica o autotrasporto non incidenti sulle aree di rigenerazione.
- 6) Nel caso di interventi ove sia prevista la realizzazione di trasformazioni del territorio ma non sia prevista la realizzazione di SL (quali ad esempio i campeggi, gli impianti di autolavaggio) gli oneri

di urbanizzazione sono commisurati alla quota prevista per le attività produttive (Attività industriale e attività artigianale di produzione di beni) e si calcolano applicandoli alla Superficie del lotto ridotta del **80%**.

- 7) Nel caso in cui si debba realizzare un deposito a cielo aperto strumentale ad una principale attività produttiva, gli oneri di urbanizzazione non sono dovuti, mentre in ipotesi di utilizzo di tale tipo di deposito come ulteriore attività collaterale a quella principale gli oneri devono essere interamente versati nella misura come sopra determinata.
- 8) Non sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione gli interventi per la realizzazione di orti urbani (privati e pubblici, purché la loro coltivazione fornisca prodotti per il solo uso domestico/famigliare e/o ricreativo e la medesima non costituisca un'attività commerciale o d'impresa) e per la realizzazione di piscine ad uso privato.

#### **Articolo 7 - Disciplina del contributo di costruzione per la realizzazione di piscine: private e non private**

- 1) **Piscina privata:** assunto che si definisce "piscina privata" una piscina scoperta da realizzarsi a servizio di un edificio residenziale, con dimensioni non superiori al 20% del volume dell'edificio principale e priva di potenziale autonoma utilizzazione economica, essa costituisce una pertinenza dell'edificio residenziale e la sua superficie si configura come Superficie accessoria a quella principale; la sua realizzazione pertanto non richiede il versamento della quota degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ma è soggetta al solo versamento della quota relativa al contributo sul costo di costruzione; quest'ultimo con le modalità di cui al modello D.M. 10 maggio 1977 n. 801, essendo la realizzazione della piscina un elemento per la determinazione della classe dell'edificio;
- 2) **Piscine non private:** nel caso di realizzazione di piscine (anche ad uso privato) aventi un volume d'invaso superiore al 20% di quello dell'edificio cui accede e che comportino la trasformazione in via permanente di suolo inedificato, assumendo questa una connotazione differente rispetto alla destinazione principale cui essa afferisce, gli oneri di urbanizzazione la sua realizzazione richiede il versamento della quota degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria riferiti alle attività sportive, con un superficie di riferimento pari al 50% della superficie in pianta della piscina medesima nonché al versamento della quota relativa al contributo sul costo di costruzione.
- 3) Sono escluse dall'imposizione contributiva le piscine fuori terra scoperte prefabbricate e per uso stagionale, facilmente smontabili e rimovibili, purché di dimensione volumetrica d'invaso non eccedente il 20% del volume dell'edificio cui pertengono.

#### **Articolo 8 - Mutamento della destinazione d'uso**

- 1) Il mutamento della destinazione d'uso comporta il passaggio dell'immobile dall'una all'altra delle categorie elencate all'articolo 23-ter del DPR 380/2001 e smi.
- 2) Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sottoelencate:
  - residenziale;
  - turistico-ricettiva;
  - produttiva e direzionale
  - commerciale;

- rurale.

- 3) La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.
- 4) Si richiamano, le disposizioni di cui all'articolo 19, comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e della Legge Regionale n.12/2005.
- 5) Negli ambiti di cui all'articolo 10, comma 1, lettera e ter) del DPR 380/2001 (Distretti urbani del commercio) il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'esercizio di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio è sempre consentito, anche in deroga alle destinazioni urbanistiche stabilite dal PGT, a titolo gratuito e non è assoggettato al reperimento di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico.
- 6) Nel caso di recupero funzionale di locali interrati e/o seminterrati, realizzati prima dell'entrata in vigore del presente regolamento edilizio, ed originariamente destinati ad intercapedine tecnica e/o vespaio, è dovuto un contributo forfettario di € 1.000,00 per superfici fino a 6 mq.e € 2.000,00 per superfici fino a 20 mq. Per superfici maggiori ai 20 mq, all'importo precedentemente indicato, andranno aggiunti € 100,00 per ogni mq. di superficie netta recuperata.

#### **Articolo 9 - Interventi residenziali**

- 1) Per gli interventi residenziali, gli oneri di urbanizzazione sono dovuti se l'intervento determina aumento del carico urbanistico, inteso come fabbisogno di maggiori standard o di opere di urbanizzazione, ed è calcolato sulla base del volume dell'intervento ottenuto dal prodotto della superficie lorda (S.L.p.) per l'altezza convenzionale di metri 3,30.
- 2) Sono considerati interventi residenziali, ai soli fini del presente regolamento, quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate nelle NTA del Piano delle Regole del PGT.

#### **Articolo 10 - Interventi non residenziali**

- 1) Per le costruzioni e gli impianti destinati alle attività industriali o artigianali nonché alle attività turistiche, commerciali e direzionali, gli oneri sono calcolati al metro quadrato di SLP complessiva di pavimento, compresi i piani seminterrati e interrati, e soppalcati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone; sono esclusi i vani e locali tecnici che ospitano attrezzature ed impianti a servizio esclusivo della sola funzionalità dell'edificio (es. centrali termiche, impianti di condizionamento, ascensori, cavedi, locali contatori, ecc).
- 2) Per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali si computa anche la superficie utilizzabile per gli impianti produttivi, con esclusione delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio dell'attività produttiva.

#### **Articolo 11 - Destinazioni miste**

- 1) Nel caso in cui l'opera per la quale è richiesto il permesso di costruire, ovvero presentata la segnalazione certificata di inizio attività, preveda diverse destinazioni d'uso all'interno dello stesso edificio, la misura del contributo è determinata sommando tra loro le quote dovute per le singole parti secondo la loro destinazione.
- 2) Nel caso la disciplina urbanistica ammettesse destinazioni d'uso accessorie diverse da quella principale, esse sono considerate, ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione, con riferimento alla destinazione principale.

**Articolo 12 - Scomputo oneri e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione**

- 1) Il Comune può autorizzare il titolare del permesso di costruire ad obbligarsi a realizzare direttamente, a scomputo totale o parziale della quota del contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione connesse con l'intervento edilizio, ancorché esterne all'ambito di intervento.
- 2) A tal fine, il Comune ed il soggetto richiedente il permesso di costruire disciplinano, con le modalità di dettaglio stabilite da specifica determinazione del dirigente dell'Area Tecnica, nell'ambito delle convenzioni o degli atti unilaterali d'obbligo di cui ai successivi articoli, le obbligazioni indicate al precedente comma.

**Articolo 13 - Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo**

- 1) L'importo dello scomputo, totale o parziale, del contributo è dato dal costo delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata la realizzazione diretta.
- 2) Nel caso in cui il costo delle opere realizzate direttamente superi l'ammontare degli oneri tabellari, non è dovuto alcun conguaglio da parte del Comune a favore del titolare del permesso di costruire.
- 3) Nell'ipotesi in cui, invece, l'importo delle opere realizzate direttamente sia inferiore a quello degli oneri tabellari, il titolare del permesso di costruire dovrà corrispondere la differenza a favore del Comune, nei termini e con le modalità stabilite nel precedente articolo 4.
- 4) La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione per le quali è stata autorizzata l'esecuzione diretta a scomputo, nei termini previsti, determina l'obbligo da parte del titolare del permesso di costruire di corrispondere al Comune l'importo pari al costo delle stesse, oltre agli interessi legali a decorrere dalla data prevista di ultimazione dei lavori.
- 5) Le Convenzioni o gli atti unilaterali d'obbligo potranno contenere specifiche o ulteriori indicazioni in materia di penali per inadempimento o per ritardata ultimazione delle opere di urbanizzazione.

**Articolo 14 - Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo**

- 1) Il titolare del permesso di costruire garantisce a favore del Comune, con le modalità di cui al precedente articolo 4, anteriormente al rilascio del permesso di costruire, l'esatta esecuzione delle opere da eseguire a scomputo del contributo con apposita polizza fideiussoria rilasciata.
- 2) La polizza fideiussoria deve garantire una somma pari al costo delle opere da realizzare e, comunque, non inferiore all'importo degli oneri tabellari, maggiorata del 20% a copertura di eventuali aumenti del costo di realizzazione delle opere nel corso dell'esecuzione, nonché delle spese che possono derivare al Comune nel caso di inadempimento dell'obbligato. La polizza fideiussoria, da redigersi sullo base di specifico schema da approvarsi a cura del Dirigente del Settore Urbanistica, dovrà contenere le seguenti clausole: "Il pagamento delle somme dovute, nei limiti dell'importo garantito con la presente polizza, sarà effettuato dal Fideiussore entro il termine massimo di trenta giorni dal ricevimento della richiesta scritta da parte del Comune garantito, restando inteso che, ai sensi dell'articolo 1944 del Codice Civile, il Fideiussore non godrà del beneficio della preventiva escussione del Contraente. Il pagamento dovrà avvenire a semplice richiesta, senza bisogno di preventivo consenso da parte del Contraente (che nulla potrà eccepire in merito al pagamento stesso) e senza possibilità per il Fideiussore di opporre eccezione alcuna. La polizza conserva validità fino a dichiarazione liberatoria da parte del Comune."

**Articolo 15 - Piani esecutivi convenzionati**

- 1) La convenzione dei piani esecutivi di cui all'articolo 46 della LR 12/2005 e s.m.i., definisce la disciplina delle opere e degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta, ferma restando la possibilità a scelta dell'Amministrazione comunale di esecuzione diretta a scomputo.
- 2) Il contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria è computato sulla base della stima effettuata sui progetti delle opere poste a carico del soggetto attuatore dell'intervento, intese quali opere di urbanizzazione primaria effettivamente occorrenti in base alle previsioni del piano esecutivo convenzionato. Tale contributo non può essere in ogni caso inferiore a quello degli oneri tabellari.
- 3) Nell'ipotesi in cui il Piano attuativo preveda la cessione di aree per servizi in misura maggiore rispetto a quella prevista dalle NTA, il costo delle opere di urbanizzazione primaria eseguite sulla quota eccedente potrà essere calcolato a scomputo del contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria, e viceversa.
- 4) Il contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria è determinato secondo quanto previsto nel presente regolamento, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire ovvero alla data di presentazione delle segnalazioni certificate di inizio attività.
- 5) Nel caso in cui il piano esecutivo si realizzi mediante il rilascio di più atti, la convenzione definisce l'incidenza percentuale degli oneri di urbanizzazione rispetto al progetto esecutivo, per ogni singolo lotto, in modo tale da consentire di determinare, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire, ovvero alla data di presentazione delle segnalazioni certificate di inizio attività, eventuali pagamenti a saldo.
- 6) Anteriormente alla stipulazione della convenzione o dell'atto unilaterale d'obbligo dovranno essere rilasciate le polizze fideiussorie a garanzia dell'esatto adempimento dell'obbligo di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità previste nel presente disciplinare per le rateizzazioni.

#### **Articolo 16 - Permessi di costruire convenzionati**

- 1) Ai permessi di costruire convenzionati si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni di cui al precedente articolo 14.

#### **Articolo 17 - Edilizia abitativa convenzionata**

- 1) Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata, fatta salva l'applicazione del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 17 comma 1, il contributo è determinato secondo quanto previsto nel presente disciplinare e secondo quanto previsto in specifici atti regolamentari.

#### **Articolo 18 - Quota di contributo afferente al costo di costruzione**

- 1) È dovuto il contributo per il costo di costruzione per gli interventi riguardanti edifici residenziali, per gli edifici con destinazione commerciale, terziario, direttivo, turistico alberghiero-ricettivo ovvero per gli interventi riguardanti impianti sportivi e ricreativi a scopo di lucro.

#### **Articolo 19 - Costo di costruzione relativo a nuovi edifici**

- 1) Il contributo per il costo di costruzione per i nuovi edifici residenziali è determinato dalla Giunta regionale con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata
- 2) Nei periodi intercorrenti tra i provvedimenti della Giunta regionale il costo di costruzione è adeguato annualmente dal Comune con provvedimento dirigenziale, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT), con decorrenza dell'importo aggiornato dal 1° gennaio successivo.

- 3) Per gli interventi con destinazione residenziale non comporterà alcun incremento, in riferimento all'art. 7 del D.M. 31/05/1977, la realizzazione dell'altezza interna dei locali di mt. 2,80;
- 4) Per gli interventi con destinazione commerciale, terziario direttivo, turistico alberghiero-ricettivo, sanitario, sportivo, il contributo è pari ad una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione come stabilito nell'allegato A) e secondo le seguenti quote percentuali:

| TIPOLOGIA                                                                    | Quota Percentuale                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Edifici Commerciali di nuova realizzazione                                   | 8% per i primi 1000,00 mq di S.L                                                |
|                                                                              | 10% per la S.L. eccedente i 1.000,00 mq                                         |
| Edifici per attività terziarie/direzionali                                   | 8% per l'intera SL                                                              |
| Edifici per il commercio a distanza (e-commerce):                            | 5% per l'intera SL                                                              |
| Impianti Sportivi e Ricreativi                                               | 5% rapportato al costo degli edifici posti al servizio o annessi all'intervento |
| Attività sanitarie non di interesse generale, (poliambulatori, RSA, RSD,...) | 5% per l'intera SL                                                              |
| Edifici turistico, Ricettivi, Alberghieri (non d'interesse generale):        | 8% per l'intera SL                                                              |
| Studentati (nuova realizzazione o con cambio di destinazione d'uso)          | 8% per i primi 1000,00 mq di S.L                                                |
|                                                                              | 10% per la S.L. eccedente i 1.000,00 mq                                         |

- 5) Negli edifici con destinazioni miste il contributo deve determinarsi applicando i criteri rispettivamente previsti per le diverse destinazioni.

#### Articolo 20 - Costo di costruzione relativo ad edifici esistenti

- 1) Per gli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici residenziali, ad esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione in cui il calcolo verrà eseguito come per un nuovo edificio, il costo di costruzione è determinato in relazione al costo reale degli interventi stessi, così come individuato sulla base del progetto presentato e comunque non può superare il 50% del valore determinato per le nuove costruzioni. Una volta determinata la classe dell'edificio (e la relativa %) mediante la compilazione del modello di cui alla DGR 5/53844 del 1994, il contributo ad esso commisurato verrà calcolato applicando le quote percentuali per la nuova costruzione.
- 2) Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione commerciale, terziario direttivo, turistico alberghiero ricettivo, il contributo sul costo di costruzione è determinato nella misura del 5% del costo reale d'intervento documentato mediante computo metrico estimativo.

#### Articolo 21 – Recupero dei sottotetti all'uso abitativo

- 1) La corresponsione del contributo per interventi finalizzati al recupero dei sottotetti all'uso abitativo è calcolata secondo quanto previsto dagli artt. 63 e ss della LR 12/2005 e s.m.i.

- 2) La realizzazione degli interventi di recupero di cui al presente capo comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria o sulla superficie lorda resa abitativa secondo le tariffe di cui al presente disciplinare per le opere di ristrutturazione edilizia. Nessuna maggiorazione degli oneri di urbanizzazione è dovuta in caso di recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

#### **Articolo 22 – Recupero dei seminterrati**

- 1) Il recupero dei vani e locali seminterrati può avvenire con o senza opere edilizie, non è mai soggetto alla preventiva adozione e approvazione di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato e non è qualificato come nuova costruzione.
- 2) Se conseguito con opere edilizie, il recupero comporta il preventivo ottenimento del titolo abilitativo edilizio imposto dalla legge, con riferimento alla specifica categoria d'intervento, ed è assoggettato al corrispondente regime economico-amministrativo.
- 3) Il recupero dei vani o locali seminterrati effettuato senza l'esecuzione di opere edilizie è soggetto a comunicazione ai sensi dell'art. 52, comma 2 della LR 12/2005 s.m.i. e comporta la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, pari alla differenza tra il contributo dovuto per la nuova destinazione d'uso e quello dovuto per la legittima destinazione in atto.
- 4) Il recupero dei vani o locali seminterrati effettuato con l'esecuzione di opere edilizie comporta la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, riferito alla volumetria o alla superficie lorda recuperata, a seconda che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza con le tariffe di cui al presente disciplinare per le opere di ristrutturazione edilizia, nonché alla quota del costo di costruzione determinato in relazione all'intero intervento calcolato secondo quanto previsto dal precedente articolo 19.
- 5) Gli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati, qualora comportino l'incremento del carico urbanistico esistente (es. nuova UIU), sono assoggettati al reperimento di aree per servizi e attrezzature pubblici e di interesse pubblico o generale, secondo quanto disposto dai Piani di Governo del Territorio (PGT) per la specifica destinazione. Qualora sia dimostrata, per mancanza di spazi adeguati, l'impossibilità a ottemperare agli obblighi di cui al presente comma è consentita la monetizzazione secondo le tariffe vigenti di cui all'allegato E al presente Disciplinare.
- 6) Gli interventi di recupero fino a 100 mq. di SL, anche nei casi di cambio di destinazione d'uso, sono esclusi il reperimento di aree per servizi e attrezzature pubblici e di interesse pubblico o generale e la monetizzazione.
- 7) Il recupero di vani e locali seminterrati con superficie lorda (SL) fino a duecento metri quadrati per uso residenziale e cento metri quadrati per altri usi, costituenti in base al titolo di proprietà una pertinenza di unità immobiliari collegata direttamente a essi, è esente dalla quota di contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3, del d.p.r. 380/2001.

#### **Articolo 23 - Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo**

- 1) Ai sensi dell'articolo 42 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 comporta:
- 2) l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
- 3) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;

- 4) l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.
- 5) Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.
- 6) Nel caso di pagamento rateizzato le sanzioni di cui al precedente comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.
- 7) Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del comma 2, il comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'articolo 43.

**ALLEGATO "A" – Costo interventi non Residenziali**

| TIPOLOGIA                                                                                                         | Costo intervento               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Edifici Commerciali di nuova realizzazione<br>vicinato e Somministrazione di alimenti e bevande                   | 1.100,00 € / mq di SL          |
| Edifici per attività terziarie/direzionali<br>(Logistiche, Data Center e tutto quanto rientra<br>nella categoria) | 1.350,00 € / mq di SL          |
| Edifici per attività terziarie/direzionali                                                                        | 1.350,00 € / mq di SL          |
| Edifici per il commercio a distanza (e-commerce):                                                                 | 1.010,00 € / mq di SL          |
| Edifici per il commercio all'ingrosso:                                                                            | 1.010,00 € / mq di SL          |
| Edifici turistico, Ricettivi, Alberghieri                                                                         | 1.075,00 € / mq di SL          |
| Residenze per anziani, studentati e similari                                                                      | 1.350,00 € / mq di SL          |
| Edificio multisala                                                                                                | 10.400,00 € / a posto a sedere |

**ALLEGATO D – DISCIPLINA PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE  
E DEI SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE NELL'AMBITO DEI  
PROCEDIMENTI URBANISTICI ED EDILIZI**

**INDICE**

|                                                                                                                                                              |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>ART. 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE .....</b>                                                                                                                 | <b>209</b> |
| <b>ART. 2 – OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE .....</b>                                                                       | <b>210</b> |
| <b>ART.3 – SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE .....</b>                                                                                     | <b>211</b> |
| <b>ART.4 – OPERE ED ATTREZZATURE IN IMMOBILI PRIVATI.....</b>                                                                                                | <b>211</b> |
| <b>ART.5 – OPERE AGGIUNTIVE REALIZZATE CON RISORSE PRIVATE.....</b>                                                                                          | <b>212</b> |
| <b>ART.6 – DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO GLOBALE DELLE OPERE E DELLE ATTREZZATURE IN RELAZIONE<br/>ALL'APPLICAZIONE DEL CODICE DEI CONTRATTI PUBBLICI.....</b> | <b>212</b> |
| <b>ART.7 – DISCIPLINA PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE E DELLE ATTREZZATURE .....</b>                                                                        | <b>212</b> |
| <b>ART. 8 – AFFIDAMENTO DELLE OPERE E DELLE ATTREZZATURE .....</b>                                                                                           | <b>213</b> |
| <b>ART.9 – ATTIVITÀ OBBLIGATORIA DEL SOGGETTO ATTUATORE IN MATERIA DI NORMATIVA ANTIMAFIA E DI TUTELA<br/>E SICUREZZA DEL LAVORO.....</b>                    | <b>214</b> |
| <b>ART.10 – DISCIPLINA DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI .....</b>                                                                                             | <b>215</b> |
| <b>ART.11- LIVELLI DI PROGETTAZIONE PER LE OPERE E LE ATTREZZATURE .....</b>                                                                                 | <b>215</b> |
| <b>ART.12 – VALUTAZIONE DELLA CONGRUITÀ TECNICO ECONOMICA DEI PROGETTI DELLE OPERE DI<br/>URBANIZZAZIONE E DELLE ATTREZZATURE.....</b>                       | <b>216</b> |
| <b>ART.13 – VERIFICA E VALIDAZIONE DEI PROGETTI .....</b>                                                                                                    | <b>216</b> |
| <b>ART. 14 – DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO DELLE OPERE E DELLE ATTREZZATURE RICONOSCIUTO AL SOGGETTO<br/>ATTUATORE .....</b>                                   | <b>217</b> |
| <b>ART. 15 – CONVENZIONE E ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO .....</b>                                                                                              | <b>217</b> |
| <b>ART. 16 - I RESPONSABILI DEI PROCEDIMENTI .....</b>                                                                                                       | <b>219</b> |
| <b>ART. 17 – COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE OPERE .....</b>                                                                                                | <b>222</b> |
| <b>ART. 18 - GARANZIE .....</b>                                                                                                                              | <b>224</b> |
| <b>ART.19 – PENALI E SANZIONI .....</b>                                                                                                                      | <b>225</b> |

**Art. 1 – Ambito di Applicazione**

- 1) Il presente documento indica le condizioni e le modalità per l'esecuzione da parte del soggetto attuatore di opere di urbanizzazione e servizi, a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta afferente agli oneri di urbanizzazione o quale dotazione territoriale prevista negli interventi previsti nel DDP (Documento di Piano) e nel PDR (Piano delle Regole) del Piano di Governo del Territorio, che sono oggetto di previsione di accordi di programma, atti di programmazione negoziata, di programmi previsti da procedimenti speciali, di programmi urbanistici complessi, di piani attuativi, di cui alla legislazione nazionale e regionale vigente e delle relative convenzioni attuative, nonché di convenzioni o atti unilaterali d'obbligo preordinati all'esercizio dell'attività edilizia o alla formazione del titolo abilitativo (PDC/Scia alternativa convenzionato). In particolare, i capitoli successivi definiscono:
  - le opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta afferente agli oneri di urbanizzazione;
  - i servizi, intesi come attrezzature e attività, quale dotazione territoriale prevista;
  - le opere e le attrezzature in immobili privati;
  - le opere aggiuntive realizzate con risorse private.
- 2) La realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature è subordinata alla preventiva valutazione favorevole da parte del Comune della necessità degli stessi in relazione al fabbisogno espresso all'interno delle schede attuative del DDP e del PDR nonché nelle previsioni del Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio o da altri atti di programmazione e pianificazione urbanistica.
- 3) Le opere di urbanizzazione e le attrezzature devono essere realizzate preferibilmente (salvo diversa previsione di norma o valutazione di opportunità) su aree cedute al Comune, libere, sgombre da persone e cose e da oneri e vincoli, da eventuali contenziosi relativi alla titolarità giuridica delle aree, nonché bonificate nel rispetto della normativa vigente per il raggiungimento dei limiti residenziali. Gli immobili oggetto di cessione rimangono nella detenzione e responsabilità del soggetto attuatore ai fini della esecuzione di tali opere e attrezzature nei modi e tempi concordati con il Comune e riconsegnati allo stesso al termine del positivo collaudo delle opere di realizzazione/riqualificazione.
- 4) La disciplina delle obbligazioni contrattuali tra soggetto attuatore e Comune, delle modalità, dei tempi e delle garanzie di esecuzione delle opere e delle attrezzature è definita puntualmente nei programmi e nei piani, nonché nelle relative convenzioni attuative e atti unilaterali d'obbligo. Le convenzioni e gli atti unilaterali d'obbligo disciplinano con il relativo cronoprogramma le priorità di intervento in relazione agli obiettivi pubblici, l'eventuale articolazione degli interventi per comparti funzionalmente autonomi e l'ultimazione delle opere e delle attrezzature che deve essere anticipata o almeno contestuale rispetto a quella degli interventi edilizi privati.
- 5) Il Comune, nel rispetto e in esecuzione della legge 13 agosto 2010, n. 136 (Piano straordinario contro le mafie, nonché delega al Governo in materia di normativa antimafia) e dei successivi decreti legislativi di attuazione, adotta le procedure amministrative e organizzative utili a garantire la tracciabilità dei flussi finanziari dei contratti e degli appalti pubblici attraverso appositi e dedicati conti correnti bancari e postali ovvero con altri strumenti di pagamento idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni.
- 6) Le opere di urbanizzazione e le attrezzature realizzate dal soggetto attuatore su aree di cessione al Comune vengono acquisite al patrimonio comunale. Le stesse possono essere

realizzate dal soggetto attuatore anche su aree asservite all'uso pubblico a favore del Comune, che possono essere oggetto di eventuale acquisizione al patrimonio comunale nei casi stabiliti dalla convenzione. I servizi, quali attrezzature e attività, di interesse pubblico o generale realizzate su aree di ragione privata ed asservite all'uso pubblico e/o gestite dal soggetto attuatore concorrono nella dotazione territoriale, ma le somme per la loro realizzazione non concorrono alla quota di scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per la realizzazione dell'intervento privato.

## **Art. 2 – Opere di Urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione**

- 1) Gli interventi di nuova costruzione, ivi compresa la sostituzione edilizia, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi, ai sensi dell'art. 43, comma I, della L.R. 11.3.2005 n. 12 "Legge per il Governo del Territorio" e s.m.i.
- 2) Nell'ambito degli atti di cui al art. 1, il soggetto attuatore può obbligarsi, con convenzione o atto unilaterale d'obbligo preordinati alla formazione del titolo abilitativo edilizio o all'esercizio dell'attività edilizia, a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria assentite dal Comune, a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta afferente agli oneri di urbanizzazione, con le modalità e le garanzie stabilite dal presente documento.
- 3) Le opere di urbanizzazione sono distinte in opere di urbanizzazione primaria e secondaria come precisato dall'art. 44, commi 3 e 4, della L.R. 12/2005 e s.m.i., nonché da altre leggi nazionali e regionali vigenti.
- 4) Le opere di urbanizzazione possono essere esterne al perimetro degli ambiti disciplinati dagli atti di cui al art. 1 qualora siano funzionali alla trasformazione urbanistica e/o complementari alla riqualificazione significativa dell'ambito territoriale di riferimento, nel rispetto degli obiettivi del Comune.
- 5) Le opere di urbanizzazione primaria si considerano funzionali se necessarie per dare autonomia ad uno specifico insediamento urbano.
- 6) Sono ammesse allo scomputo della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione solamente le opere di urbanizzazione da realizzare su aree già di proprietà comunale o su aree oggetto di cessione al Comune.
- 7) Le opere di urbanizzazione primaria funzionali che vengono previste a scomputo dei corrispondenti oneri di urbanizzazione devono essere realizzate anche qualora i costi di tale realizzazione risultino superiori all'ammontare degli oneri dovuti per legge, senza conguaglio. Qualora i costi della realizzazione di tali opere risultino inferiori all'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti, ovvero il soggetto attuatore realizzi soltanto parte di esse, verrà applicata a conguaglio la differenza rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria dovuti. Le convenzioni o gli atti unilaterali d'obbligo possono prevedere anche opere di urbanizzazione primaria complementari, oltre a quelle funzionali, da realizzare a scomputo dei corrispondenti oneri di urbanizzazione.
- 8) Le opere di urbanizzazione secondaria o una quota parte di esse possono, a scelta del Comune, essere realizzate anche a cura e spese del soggetto attuatore a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione. Qualora i costi della realizzazione di tali opere risultino superiori all'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti, lo scomputo viene riconosciuto fino a concorrenza dell'intero onere dovuto, senza conguaglio.
- 9) La compensazione tra gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria non è ammessa.

- 10) Non si considerano opere di urbanizzazione primaria agli effetti dello scomputo degli oneri di urbanizzazione gli allacciamenti alle reti pubbliche tecnologiche - compresa la viabilità - di esclusivo interesse privato, nonché le reti dei sottoservizi e i relativi manufatti di proprietà delle Società private anche se non dirette erogatrici dei servizi.

### **Art.3 – Servizi Pubblici e di interesse Pubblico o Generale**

- 1) Le dotazioni territoriali possono essere reperite, in tutto o in parte, in servizi nelle due diverse componenti di attrezzature e attività. I servizi possono essere realizzati su aree o in edifici, pubblici o privati, in conformità e in coerenza a quanto dispone il Piano di Governo del Territorio.
- 2) In luogo della cessione di aree o della monetizzazione, è consentita la realizzazione e la gestione dei servizi, anche su aree o edifici privati, mediante convenzionamento, che assicuri il rispetto del principio dell'equivalenza dei costi secondo specifici parametri di raffronto ed il mantenimento perpetuo dell'uso e dell'interesse pubblico sotteso al servizio.
- 3) Ai fini del presente documento, si intendono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale:
  - a) le attrezzature cedute al Comune, che vengono realizzate su aree già comunali o su aree oggetto di cessione al Comune;
  - b) le attrezzature private realizzate disciplinate da convenzione, da regolamento d'uso, da apposito atto di asservimento o accreditamento;
  - c) le attività svolte da soggetti qualificati per le tipologie di servizi individuati dal Comune, disciplinate da convenzione, da regolamento d'uso, da apposito atto di accreditamento.
- 4) E' consentito il ricorso alle forme di reperimento indicate alle sopra indicate lettere b) e c) qualora la superficie e/o la conformazione dell'area di intervento e/o le previsioni insediative non consentano la cessione di aree e/o la realizzazione di attrezzature di cui alla lettera a) e previa valutazione economico- sociale (costi-benefici) dell'intervento proposto come dotazione territoriale, attraverso la misurazione del contributo di detta dotazione al benessere della collettività.
- 5) Nel caso di cessione al Comune dell'area e realizzazione contestuale dell'attrezzatura da parte del soggetto attuatore, i beni entrano nel patrimonio comunale e il Comune individua successivamente il soggetto gestore del servizio. Negli altri casi, il soggetto attuatore nella proposta di realizzazione e gestione del servizio (attrezzatura e attività) o gestione del servizio (solo attività) definisce, di concerto con il Comune, le modalità e le condizioni per l'esercizio del servizio stesso attraverso specifico atto regolamentare, secondo principi di sostenibilità e accessibilità economica del servizio nell'interesse della collettività, impegnandosi ad attribuire, con procedure ad evidenza pubblica, la gestione del servizio a soggetti qualificati per le tipologie di servizi individuati dal Comune.

### **Art.4 – Opere ed Attrezzature in Immobili Privati**

- 1) Il soggetto attuatore può proporre la realizzazione unitaria e diretta di unità immobiliari da cedere al Comune e destinate a opere di urbanizzazione secondaria e/o attrezzature all'interno di immobili privati, qualora l'intervento privato risulti sostanzialmente prevalente sotto il profilo dimensionale e non sia possibile rendere autonomo l'intervento pubblico, in considerazione delle previsioni urbanistiche e della limitata superficie e/o conformazione dell'area di intervento.
- 2) Dette opere e attrezzature possono concorrere ed essere imputate nella dotazione territoriale o essere ammesse a scomputo dell'ammontare della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria.

**Art.5 – Opere aggiuntive realizzate con risorse private**

- 1) Le opere aggiuntive realizzate con risorse private sono le opere proposte dal soggetto attuatore/negoziato dal Comune in sede di formazione dello strumento attuativo e realizzate a propria cura e spese con risorse private, in eccedenza rispetto alle opere di urbanizzazione o alle dotazioni territoriali dovute, che entrano nel patrimonio del Comune.

**Art.6 – Determinazione dell'Importo Globale delle Opere e delle Attrezzature in relazione all'Applicazione del Codice dei Contratti Pubblici**

- 1) Ai fini della verifica del superamento della soglia comunitaria di cui all'art. 14 del Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 e s.m.i. "Codice Appalti" deve essere considerato, come valore di riferimento, nel rispetto degli indirizzi dell'Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici di Lavori, Servizi e Forniture, l'importo globale (Oneri fiscali e di progettazione/DII esclusi) riferito ai computi metrici estimativi dei progetti definitivi di:
  - opere di urbanizzazione a scomputo primaria funzionali sopra soglia;
  - opere di urbanizzazione primaria complementari;
  - opere di urbanizzazione secondaria;
  - nonché attrezzature realizzate quale dotazione territoriale dovuta.
- 2) Sono escluse dall'importo globale:
  - le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento sotto la soglia stabilita dal predetto art. 35, ai sensi dell'art. 16, comma 2 bis, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.;
  - le attrezzature private realizzate su aree oggetto di cessione al Comune, su aree private asservite all'uso pubblico, su aree private, che non sono ammesse a scomputo e che non concorrono nella dotazione territoriale dovuta;
  - le opere e le attrezzature pubbliche in immobili privati e le opere aggiuntive realizzate con risorse private.
- 3) Il ribasso offerto in sede di gara per l'esecuzione di opere o attrezzature a scomputo compete al Comune, nei limiti degli oneri tabellari a questo dovuti. In tal caso lo stesso, previa autorizzazione del Comune può essere mantenuto nel quadro economico dei lavori ed utilizzato, previa comunicazione e relativa autorizzazione del Comune per finanziare imprevisti o varianti ai lavori in corso. In caso di mancata comunicazione preventiva e/o autorizzazione da parte del Comune, l'importo delle prestazioni eseguite per imprevisti o varianti non è ammesso a scomputo.
- 4) Nel caso di opere o attrezzature eccedenti l'importo dell'onere di urbanizzazione scomputato, i ribassi d'asta spettano al soggetto attuatore, purché l'importo delle stesse da realizzare, al netto del ribasso d'asta, non sia inferiore al valore tabellare dell'onere dovuto.
- 5) Il ribasso d'asta spetta al proponente nel caso delle opere e attrezzature offerte non scomputate dagli oneri di urbanizzazione.

**Art.7 – Disciplina per la realizzazione delle opere e delle attrezzature**

- 1) Le opere di urbanizzazione primaria sopra soglia e secondaria, realizzate a scomputo della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, su aree oggetto di cessione o su aree già di proprietà comunale, sono opere pubbliche. Ad eccezione delle opere di cui al successivo paragrafo, per l'affidamento e la loro realizzazione si rinvia al Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 e s.m.i. "Codice Appalti", nonché all'art. 45 della L.R. 12/2005 e s.m.i. in ordine alla verifica di congruità tecnico economica.
- 2) Per le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio di importo inferiore alla soglia comunitaria, l'art. 16, comma 2bis, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. prevede la realizzazione diretta a carico del titolare del permesso di

costruire o di altro titolo abilitativo edilizio e la non applicazione del Codice dei Contratti. Per la loro realizzazione non si applicano le disposizioni del Codice dei Contratti relativamente alle procedure di affidamento; ad esse, in quanto opere realizzate a scomputo degli oneri e acquisite al patrimonio indisponibile del Comune, si applicano le disposizioni riguardanti la progettazione, la verifica dei progetti, la disciplina del collaudo in relazione alla fase di esecuzione dei lavori, le garanzie e le penali previste dal Codice dei Contratti, nonché la verifica di congruità tecnico economica prevista dall'art. 45 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

- 3) Le attrezzature pubbliche realizzate su aree oggetto di cessione o su aree già di proprietà comunale, non computate come opere a scomputo, che concorrono nella dotazione territoriale, sono assimilate alle opere pubbliche e per la loro realizzazione si applicano solamente le disposizioni riguardanti la progettazione, la verifica dei progetti, l'affidamento, la disciplina del collaudo in relazione alla fase di esecuzione dei lavori, le garanzie e le penali previste dal Codice dei Contratti, nonché all'art. 45 della L.R. 12/2005 e s.m.i. in ordine alla verifica di congruità tecnico economica prevista
- 4) Per le attrezzature private realizzate su aree oggetto di cessione al Comune, su aree private asservite all'uso pubblico, su aree private, non ammesse a scomputo, qualora concorrano nella dotazione territoriale, si applicano solamente le disposizioni riguardanti la progettazione, la verifica dei progetti, l'affidamento, la disciplina del collaudo in relazione alla fase di esecuzione dei lavori, le garanzie e le penali previste dal Codice dei Contratti, nonché la verifica di congruità tecnico economica prevista dall'art. 45 della L.R. 12/2005 e s.m.i.
- 5) Per le attrezzature private – di utilità pubblica - realizzate su aree private, che non sono ammesse a scomputo, si rinvia alle disposizioni riguardanti la progettazione (preliminare e definitiva) di cui al Codice dei Contratti nonché all'art. 20 del medesimo Codice per la realizzazione ed all'art. 45 della L.R. 12/2005 e s.m.i. in ordine alla verifica di congruità tecnica.
- 6) Per le opere pubbliche aggiuntive realizzate liberamente dal Soggetto attuatore con risorse proprie che entrano nel patrimonio del Comune, non si applicano le procedure di affidamento del Codice degli Appalti. Si applicano le disposizioni riguardanti i livelli di progettazione, la verifica dei progetti e la disciplina del collaudo in relazione alla fase di esecuzione dei lavori, le garanzie e le penali previste dal Codice degli appalti nonché per la verifica di congruità tecnica prevista dall'art. 45 della L.R. 12/2005 e s.m.i.
- 7) Le convenzioni e gli atti unilaterali d'obbligo definiscono la disciplina puntuale della progettazione e verifica, dell'eventuale affidamento, della disciplina del collaudo in relazione alla fase di esecuzione dei lavori e della consegna delle opere e attrezzature, le conseguenze in caso di inadempimento comprese anche le eventuali penali e poteri sostitutivi in relazione alle fattispecie di cui ai precedenti paragrafi.

#### **Art. 8 – Affidamento delle Opere e delle Attrezzature**

- 1) Per l'affidamento delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature di cui a capitoli precedenti, ove espressamente previsto, il soggetto attuatore assume il ruolo di stazione appaltante e procede a propria cura e spese all'affidamento dei lavori facendo rinvio integralmente alle disposizioni di cui al Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 e s.m.i. "Codice Appalti" ed all'art. 16 comma 2 bis del DPR 380/2001 e s.m.i.
- 2) In alternativa, nei casi previsti al precedente comma, la convenzione può prevedere la facoltà del Comune di provvedere allo svolgimento della procedura di affidamento delle opere in ausilio al soggetto attuatore.

**Art.9 – Attività obbligatoria del soggetto attuatore in materia di normativa antimafia e di tutela e sicurezza del lavoro**

- 1) Nel rispetto della normativa vigente, il soggetto attuatore si impegna a:
  - promuovere e garantire il rispetto della trasparenza, della legalità, della correttezza e delle regole in ordine agli adempimenti intercorrenti con le imprese esecutrici di lavori, forniture e servizi, facendo rinvio al Codice degli Appalti ed ai suoi principi;
  - adottare le misure necessarie a contrastare la criminalità organizzata e mafiosa, così come previsto a livello nazionale dalle disposizioni normative vigenti in materia, secondo quanto dispone il D.Lgs. 6.9.2011 n. 159 "Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 13 agosto 2010, n. 136", come integrato e modificato dalla Legge 17 ottobre 2017, n. 161 nonché come previsto da Regione Lombardia nella legge regionale 24 giugno 2015, n. 17 (Interventi regionali per la prevenzione e il contrasto della criminalità organizzata e per la promozione della cultura della legalità) e nelle modifiche ad essa apportate con Legge Regionale 20 dicembre 2022, n. 30;
  - garantire il rispetto della normativa vigente in materia di salute e sicurezza di cui al D.Lgs. n. 81 e s.m.i. "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro", verificando l'idoneità tecnico-professionale delle imprese affidatarie, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi;
  - garantire il rispetto delle leggi in materia di lavoro subordinato, salute e sicurezza, nonché dei Contratti Collettivi di Lavoro stipulati ad ogni livello dalle Organizzazioni Sindacali maggiormente rappresentative.
- 2) Nei rapporti contrattuali con le imprese affidatarie, le imprese esecutrici e i lavoratori autonomi (appaltatori, subappaltatori), il soggetto attuatore tramite il RUP – all'uopo nominato - è tenuto a verificare le autocertificazioni attestanti l'esistenza dei requisiti di ordine generale e di idoneità professionale degli stessi, indipendentemente dall'espletamento della procedura di gara. Nei contratti con le imprese (appaltatori di lavori, prestatori di servizi, fornitori, subappaltatori, subcontraenti) il soggetto attuatore deve prevedere una clausola risolutiva espressa in presenza di informativa tipica riguardante l'esecutore dei lavori, il prestatore d'opera o il fornitore e nei casi in cui, dalla documentazione di cui al par. 3, risulti la violazione della normativa volta a contrastare la criminalità organizzata e mafiosa. In tali casi, il Comune dispone la sospensione del cantiere.
- 3) Il soggetto attuatore autocertifica al Comune di avere acquisito per tutte le imprese esecutrici le opere di cui al presente documento ed i lavoratori autonomi operanti in cantiere la seguente documentazione:
  - certificato camerale;
  - comunicazione antimafia dalle Prefetture nonché possibile in via ordinaria in base ad altri accordi o disposizioni legislative, ovvero l'iscrizione nell'elenco tenuto dalla Prefettura dei fornitori, prestatori di servizi ed esecutori dei lavori non soggetti a tentativi di infiltrazione mafiosa (D.P.C.M. 18.4.2013);
  - documenti attestanti la regolarità contributiva, retributiva e fiscale;
  - relativamente alle lavorazioni il cui importo superi i 150.000 euro: attestazione in corso di validità rilasciato da una SOA in ordine al possesso della qualificazione nelle categorie di cui si compongono le lavorazioni; relativamente alle lavorazioni il cui importo non superi 150.000 euro: dichiarazione sulla capacità tecnico-economica corredata da idonea documentazione (elenco dei lavori eseguiti, bilanci, libri paga, dichiarazioni annuali IVA, relativi al triennio antecedente l'approvazione del progetto definitivo delle opere e attrezzature; elenco attrezzature possedute o disponibili);
  - certificazione di ottemperanza alle norme che tutelano il diritto al lavoro dei disabili;

- documenti attestanti l'idoneità professionale dell'impresa (iscrizione a determinati registri o albi).
- 4) Il soggetto attuatore consegna al Comune una dichiarazione sotto la sua personale ed esclusiva responsabilità inerente all'avvenuto espletamento delle procedure di affidamento e delle modalità di svolgimento della gara, l'importo di gara, la composizione della Commissione giudicatrice, i partecipanti, l'aggiudicatario, nonché il verbale conclusivo di aggiudicazione, ed a semplice richiesta del Comune fornisce copia di tale documentazione.
  - 5) Il soggetto attuatore è tenuto a garantire la tracciabilità dei flussi finanziari di tutti i soggetti che intervengono nella filiera delle imprese (appaltatori di lavori, prestatori di servizi, fornitori, subappaltatori, subcontraenti), nonché dei soggetti che intervengono a qualunque titolo nella filiera dei lavori inerenti il ciclo di realizzazione delle opere e delle attrezzature (una casistica di filiera rilevante comprende forniture di calcestruzzo/cemento, forniture di inerti, scavi e movimenti terra, smaltimento terra e rifiuti).
  - 6) Il soggetto attuatore si obbliga a:
    - presentare l'iscrizione all'elenco tenuto dalla Cassa Edile, ai fini della formazione del titolo abilitativo o dell'esercizio dell'attività edilizia;
    - dotare tutti i lavoratori presenti nel cantiere di un tesserino di riconoscimento magnetico emesso dalla Cassa Edile rilasciato all'impresa.
  - 7) Al fine di rispettare le norme di prevenzione a tutela della salute e sicurezza dei lavoratori del settore edile ed accedere alle agevolazioni previste dalla normativa vigente, l'attività del soggetto attuatore deve essere mirata alla diffusione di buone pratiche che incoraggino comportamenti rispettosi della sicurezza e della regolarità di tutti i soggetti coinvolti nell'attività produttiva e organizzativa dei cantieri.
  - 8) Nel caso in cui il soggetto attuatore non ottenga la comunicazione antimafia dalle Prefetture nei termini previsti dal paragrafo 3 secondo alinea, il Comune, nei casi previsti dalla normativa vigente, si attiva ai fini dell'acquisizione della comunicazione ovvero dell'informazione antimafia, in relazione all'importo delle opere e delle attrezzature determinato dalla legge in attuazione delle direttive comunitarie; il Comune acquisisce altresì dagli Enti competenti la documentazione contributiva e, qualora necessaria e dovuta, la documentazione retributiva e fiscale.

#### **Art.10 – Disciplina dei Procedimenti Amministrativi**

- 1) Per la disciplina dei singoli procedimenti amministrativi riguardanti l'attività urbanistico edilizia degli atti di cui al art. 1, si rinvia alle normative legislative e regolamentari di settore.
- 2) Ogni procedimento amministrativo è retto da criteri di economicità, di efficacia e di efficienza e nella fase istruttoria di valutazione dei progetti delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature i Servizi comunali competenti e/o le Amministrazioni interessate devono esprimere il parere di competenza. Si considera acquisito l'assenso dei Servizi competenti e/o delle Amministrazioni interessate che non abbiano espresso definitivamente, nel rispetto dei termini indicati, la volontà, fatti salvi i casi di esclusione previsti dalla normativa vigente.

#### **Art.11- Livelli di Progettazione per le Opere e le Attrezzature**

- 1) I livelli di progettazione delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature vengono richiesti nelle seguenti fasi:
  - 01 nel caso di piani e programmi il livello di progetto di fattibilità tecnica ed economica nell'ambito della procedura di approvazione, esecutivo in sede di perfezionamento della convenzione e ai fini della richiesta del titolo abilitativo edilizio o dell'esercizio dell'attività edilizia (art. 41 del DLgs 36/2023 e smi);
  - 02 nel caso di richiesta di titolo abilitativo edilizio convenzionato o di esercizio dell'attività

edilizia, progetto di fattibilità tecnica ed economica nell'ambito del perfezionamento dei contenuti della convenzione o dell'atto unilaterale d'obbligo preordinati alla formazione del titolo o all'esercizio dell'attività edilizia da parte del soggetto attuatore;

03 esecutivo validato prima dell'indizione della gara per i lavori.

- 2) La progettazione deve essere elaborata a cura e spese e nella esclusiva responsabilità del soggetto attuatore, in conformità alle disposizioni del Codice degli appalti, nel rispetto delle determinazioni delle conferenze dei servizi o dei pareri acquisiti dai Servizi competenti e o dalle altre Amministrazioni interessate, nonché delle prescrizioni stabilite dalla convenzione o dall'atto unilaterale d'obbligo.

#### **Art.12 – Valutazione della Congruità Tecnico Economica dei Progetti delle Opere di Urbanizzazione e delle Attrezzature**

- 1) La valutazione della congruità tecnico-economica dei progetti delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature è effettuata dai competenti Servizi del Comune (Settore 6 – Lavori Pubblici, attualmente) ai fini dell'approvazione di tali progetti sia sotto l'aspetto economico che sotto il profilo dell'ottimizzazione dei costi; gli elaborati tecnico-progettuali devono essere corredati dai documenti inerenti gli aspetti economici.
- 2) Il Computo Metrico Estimativo deve essere redatto tenendo separata la fase di computo metrico dalla fase di stima dei lavori; nel computo vanno evidenziate e tenute distinte le varie categorie di opere e i relativi importi totali. In allegato al computo il progettista deve presentare, per le voci mancanti nel listino, l'analisi dei prezzi nonché l'attestazione di congruità delle voci opere, delle quantità e dei prezzi impiegati nel computo metrico.
- 3) Per i prezzi occorre fare riferimento al Listino Regionale dei Prezzi vigente alla data di presentazione del progetto definitivo e per le voci non riportate deve essere effettuata una rigorosa analisi degli stessi a cura del progettista, con la descrizione delle lavorazioni, la definizione dei componenti e delle incidenze necessarie per la realizzazione delle singole lavorazioni partendo dal Listino delle Opere Edili edito dalla C.C.I.A.A. di Pavia ovvero, in mancanza, dai prezzi correnti di mercato.

#### **Art.13 – Verifica e Validazione dei Progetti**

- 1) Al fine di garantire la qualità della progettazione, negli aspetti funzionali, prestazionali, normativi e tecnici, nonché la riduzione dei rischi in fase di esecuzione dei lavori, i progetti sono assoggettati alla verifica e validazione previste dal Codice dei Contratti.
- 2) L'attività di verifica deve essere iniziata dal Comune all'atto della consegna dei progetti e deve essere conclusa entro il termine di 30 giorni successivi a tale consegna.
- 3) L'attività di verifica può essere svolta da strutture interne in quanto esistenti e qualificate o da strutture esterne individuate dal Comune e qualificate allo scopo.
- 4) Alle strutture esterne di cui al precedente comma 3 si applicano le misure antimafia contenute all'art.9 del presente allegato. Esse devono inoltre produrre la documentazione relativa all'osservanza della L.68/99.
- 5) I progetti di fattibilità tecnico economica ed esecutivo sono soggetti alla verifica e quelli di livello esecutivo, nei casi previsti, sono soggetti a validazione.
- 6) Il compenso professionale per l'attività di verifica e validazione, comprensivo di spese, tasse, imposte, oneri, visure e quant'altro necessario per la consegna del lavoro finito è a totale carico del soggetto attuatore, e deve essere rimborsato al Comune entro 30 gg dalla relativa richiesta.

**Art. 14 – Determinazione dell'importo delle opere e delle attrezzature riconosciuto al soggetto attuatore**

- 1) Le spese tecniche relative alla progettazione, al coordinamento della sicurezza, alla direzione dei lavori, all'accatastamento, frazionamenti nonché le spese per gli imprevisti, le spese del collaudo, l'IVA sulle singole voci e comunque ogni costo sono a totale carico del soggetto attuatore.
- 2) Il valore effettivo di riconoscimento delle opere ammesse a scomputo dalla quota di contributo afferente gli oneri di urbanizzazione e delle attrezzature che concorrono alla dotazione territoriale viene esposto nella convenzione o nell'atto unilaterale d'obbligo.
- 3) Tale valore corrisponde all'importo totale risultante dal computo metrico estimativo allegato al progetto esecutivo, ritenuto congruo dai competenti uffici comunali, ridotto – nei casi ove non si proceda ad una procedura pubblica di individuazione del soggetto esecutore, di un coefficiente pari al 10% esclusi gli oneri della sicurezza.
- 4) Detto coefficiente di riduzione tiene conto di vantaggi e svantaggi per il soggetto attuatore e per il Comune conseguenti ai costi tecnici riferiti alla progettazione, all'eventuale affidamento, alla realizzazione, nonché a eventuali varianti in corso d'opera, al fine di garantire la qualità nel processo di realizzazione delle opere e attrezzature anche in relazione al tema della sicurezza.
- 5) Qualora il valore effettivo di riconoscimento delle opere di urbanizzazione ammesse a scomputo risulti inferiore alla quota di contributo degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 2 dell'art. 16 del DPR 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 45 della L.R. 12/2005 e s.m.i., la differenza dovrà essere corrisposta al Comune preventivamente all'esercizio dell'attività edilizia o nei termini definiti in sede di emissione del permesso di costruire relativo all'intervento edilizio privato.
- 6) Il soggetto attuatore è obbligato a corrispondere al Comune l'importo delle eventuali minori lavorazioni realizzate e certificate dal collaudatore rispetto a quelle risultanti dal computo metrico estimativo del progetto esecutivo 30 giorni dalla relativa richiesta effettuata dal Servizio Urbanistica della Città di Belgioioso.

**Art. 15 – Convenzione e Atto Unilaterale d'Obbligo**

- 1) La realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature è disciplinata da apposita convenzione, ex art. 46 della LR 12.05 e s.m.i, da stipularsi tra il soggetto attuatore e il Comune nella forma dell'atto pubblico, registrato e trascritto ai sensi di legge a cura e spese del soggetto attuatore.
- 2) La convenzione deve prevedere, tra l'altro, in relazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature:
  - a) la natura delle opere di urbanizzazione primaria funzionali e/o complementari, secondaria e delle attrezzature ai fini dell'obbligo di applicazione del Codice dei Contratti Pubblici;
  - b) la cessione, a titolo gratuito, o l'asservimento delle aree e le relative obbligazioni; le aree devono essere cedute al Comune libere, sgombre da persone e cose e da oneri e vincoli, da eventuali contenziosi relativi alla titolarità giuridica delle aree, nonché bonificate di regola nel rispetto della normativa vigente per il raggiungimento dei limiti residenziali;
  - c) la cessione o l'asservimento delle opere e attrezzature o parti di esse e le relative obbligazioni;
  - d) l'esatta individuazione catastale delle aree ed immobili oggetto di cessione;
  - e) le obbligazioni in capo al soggetto attuatore inerenti la progettazione, le attività di verifica, validazione, collaudo e le procedure di affidamento dei lavori, nonché l'assunzione dei costi relativi a tali obbligazioni;

- f) il valore effettivo di riconoscimento delle opere e delle attrezzature ammesse a scomputo oneri o in luogo della dotazione;
- g) le attività obbligatorie in capo al soggetto attuatore in materia di normativa antimafia, nel caso in cui ne ricorrano i presupposti, nonché in materia di tutela e sicurezza del lavoro;
- h) le procedure di gara per l'affidamento dei lavori nei casi previsti dal presente documento;
- i) le modalità di esecuzione delle opere e attrezzature in stretta correlazione con l'attuazione degli interventi edilizi privati, secondo la tempistica prevista dal piano di cantiere inerente all'occupazione delle aree e dal cronoprogramma complessivo articolato per fasi salienti di realizzazione, nonché la previsione di ultimazione delle opere e attrezzature anticipata, o almeno contestuale, rispetto a quella degli interventi edilizi privati;
- j) l'eventuale previsione di attuazione degli interventi, opere e attrezzature per comparti separati purché funzionalmente autonomi, sia sotto il profilo della realizzazione, sia sotto il profilo della responsabilità assunta dai singoli soggetti attuatori;
- k) la detenzione del soggetto attuatore ai fini della esecuzione delle opere e attrezzature e la disciplina dell'eventuale occupazione delle aree cedute per la realizzazione degli interventi privati nel caso di comprovate esigenze di cantiere, con l'assunzione delle inerenti responsabilità in capo allo stesso;
- l) la previsione dell'obbligo di dar corso alle eventuali varianti richieste dal Comune e dettate da esigenze strettamente funzionali o migliorative delle opere e delle attrezzature fino alla loro corretta esecuzione a regola d'arte e comunque fino alla concorrenza degli oneri di urbanizzazione, nonché la previsione dell'obbligo di corrispondere al Comune l'importo delle eventuali minori lavorazioni realizzate e certificate dal collaudatore rispetto a quelle risultanti dal computo metrico estimativo del progetto definitivo;
- m) i termini non superiori a dieci anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature;
- n) la previsione di consegna anticipata delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature richiesta dal Comune;
- o) l'obbligo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, opere e attrezzature sino alla data di collaudo e per le opere a verde la presa in carico e la manutenzione per un periodo minimo di due anni dal loro collaudo;
- p) garanzie finanziarie per l'adempimento delle obbligazioni assunte;
- q) la previsione di preventiva identificazione e accettazione del soggetto garante delle polizze postume decennali;
- r) le responsabilità contrattuali, le sanzioni e le penali conseguenti ad eventuali ritardi nella realizzazione rispetto alla tempistica per fasi salienti di realizzazione indicate nel cronoprogramma, conseguenti ad inadempimento contrattuale e obblighi per i subcontratti, nonché le penali, anche come definite nel successivo Art.19.

Gli obblighi di cui al presente paragrafo si estendono oltre che al soggetto attuatore, all'impresa esecutrice e ad ogni altro soggetto che ha sottoscritto un subcontratto.

3) Con riferimento alla lettera b), il Comune si riserva di:

- valutare l'acquisizione di aree sottoposte ad interventi di bonifica derivanti da un'analisi di rischio e con eventuali interventi di messa in sicurezza permanente, in considerazione della complessità e sostenibilità dell'intervento di trasformazione urbana e del perseguimento degli obiettivi pubblici. In tale caso, deve essere operata una valutazione economica complessiva rapportata anche alla quantificazione del valore derivante dalle limitazioni di eventuali ulteriori interventi di trasformazione con o senza mutamento delle destinazioni d'uso.
- valutare l'acquisizione di aree con interventi di bonifica derivanti da un'analisi di rischio e di messa in sicurezza permanente non ancora ultimati, con progetto di bonifica approvato nel rispetto della normativa vigente, fermo restando la garanzia fideiussoria.

- 4) Nel caso di ricorso all'atto unilaterale d'obbligo, in relazione alle diverse fattispecie per le quali è ammesso, ivi compreso il caso di specifica previsione di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria strettamente funzionali ai fini dell'agibilità dell'intervento, l'atto dovrà avere gli stessi contenuti essenziali della convenzione.
- 5) In relazione agli obblighi conseguenti la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo, il soggetto attuatore è un referente unico per quanto attiene la progettazione, lo svolgimento delle procedure di affidamento dei lavori, la realizzazione delle opere e attrezzature e la consegna delle stesse al Comune.
- 6) Nel caso di interventi non funzionalmente autonomi realizzati da più soggetti attuatori, per la realizzazione unitaria di tali interventi, la convenzione deve prevedere l'assunzione delle relative obbligazioni da parte di un unico soggetto ovvero l'obbligazione solidale da parte di tutti. Nel caso di più soggetti attuatori solidalmente obbligati alla realizzazione unitaria delle opere e attrezzature, la convenzione attuativa prevede la costituzione obbligatoria di un Consorzio legittimato all'esercizio dell'attività edilizia o alla richiesta del titolo abilitativo edilizio e ad assumere la qualifica di stazione appaltante. Resta inteso che gli interventi funzionalmente autonomi sono realizzati direttamente dal soggetto attuatore.

#### **Art. 16 - I Responsabili dei Procedimenti**

- 1) Il soggetto attuatore quale stazione appaltante comunica al Comune, prima dell'avvio della progettazione esecutiva degli interventi di cui all'art. 1, le nomine e gli incarichi del **Responsabile Unico del Procedimento (RUP)**, del progettista e del Coordinatore della Sicurezza in fase di progettazione, individuati nel rispetto dei requisiti tecnico-professionali previsti dal Codice degli Appalti e dalle Linee Guida ANAC di riferimento.
- 2) E' nominato all'interno del Servizio competente del Comune di Belgioioso di realizzazione delle opere di urbanizzazione e attrezzature pubbliche, assoggettato a convenzione o atto unilaterale d'obbligo, un **Responsabile del Procedimento per la Realizzazione delle Opere di Urbanizzazione e Attrezzature (ROUA)**.
- 3) E' nominato altresì all'interno del Servizio competente del Comune di Belgioioso per ogni piano o programma, PDC/SCIA convenzionato un **Responsabile del Procedimento Urbanistico/Edilizio (RPU)**. Nel procedimento di formazione di tali atti il ROUA collabora con il RPU ai fini della semplificazione del procedimento e della garanzia nella qualità del processo di realizzazione delle opere e attrezzature di parte pubblica.
- 4) **Al Responsabile Unico del Procedimento (RUP)** nominato dal Soggetto Attuatore sono attribuiti i compiti e le funzioni previsti dall'art. 31 del Codice dei Contratti Pubblici. In particolare Il RUP, quale responsabile unico delle fasi di progettazione e della relativa validazione, affidamento ed esecuzione delle opere e delle attrezzature, crea le condizioni affinché il processo realizzativo delle opere e delle attrezzature venga condotto in modo unitario rispetto ai tempi, ai costi preventivati, alla qualità, alla manutenzione programmata, alla sicurezza e alla salute dei lavoratori.
- 5) Il RUP assume il ruolo di responsabile dei lavori, sia in fase di progettazione che di esecuzione delle opere e attrezzature, ai fini del rispetto delle norme sulla sicurezza e salute dei lavoratori sui luoghi di lavoro ed in particolare è tenuto a:
  - effettuare la notifica preliminare elaborata conformemente all'allegato XII del D.Lgs. 9.4.2008 n. 81 e s.m.i., quando prevista e l'iscrizione all'elenco tenuto dalla Cassa Edile, ai fini della formazione del titolo abilitativo o dell'esercizio dell'attività edilizia;
  - presentare una dichiarazione che attesti di aver assunto la documentazione comprovante la regolarità contributiva e assicurativa di tutti i soggetti operanti in cantiere.
- 6) In fase di esecuzione il RUP, nell'ambito dello svolgimento dell'incarico di responsabile dei

lavori, richiede al soggetto attuatore la nomina dell'Ufficio di Direzione Lavori e del Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, individuati nel rispetto dei requisiti tecnico-professionali previsti dal Codice degli Appalti e dalle Linee Guida ANAC di riferimento; il RUP comunica tali nomine al ROUA per la presa d'atto.

- 7) Nell'ambito delle funzioni e dei compiti assegnati previsti dalla normativa vigente, il RUP verifica che l'esecutore corrisponda gli oneri della sicurezza, relativi alle prestazioni affidate in subappalto, alle imprese subappaltatrici senza alcun ribasso, ed inoltre su delega della stazione appaltante esercita il potere sostitutivo in materia contributiva e retributiva nel caso di inadempimento dell'impresa esecutrice e del subappaltatore.
- 8) Il RUP acquisisce le certificazioni e la documentazione richieste e indicate nel precedente art. 9.
- 9) Il RUP svolge un ruolo di supervisione, controllo e vigilanza nella gestione complessiva del processo di realizzazione delle opere e attrezzature.
- 10) Con riferimento ai procedimenti di affidamento delle opere ed attrezzature di cui al Capitolo 7, per i quali è prevista l'applicazione del Codice degli Appalti, il RUP provvede a:
  - richiedere l'iscrizione al Sistema Informativo dell'ANAC (SIMOG);
  - richiedere il C.I.G. (codice d'identificazione del procedimento di selezione del contraente di cui all'art.1, commi 65 e 67, della legge 23.12.2005, n. 266) necessario per i pagamenti dei diritti all'ANAC, da parte della stazione appaltante e dei partecipanti alla gara d'appalto, così come stabilito dalla relativa normativa d'attuazione;
  - curare l'inoltro dei dati, relativi ai lavori oggetto di gara, all'ANAC, nonché alle competenti Sezioni regionali dell'Osservatorio Contratti Pubblici;
  - ottemperare agli obblighi previsti dalla normativa antimafia (tracciabilità dei flussi finanziari (l. n. 136/2010 e s.m.);
  - trasmettere al ROUA autocertificazione, ai sensi del DPR 28 dicembre 2000, n. 445:
    - l'avvenuto espletamento delle procedure di affidamento e delle modalità di svolgimento della gara, l'importo di gara, la composizione della Commissione giudicatrice, i partecipanti, l'aggiudicatario, i verbali di gara, il provvedimento di aggiudicazione, ed a semplice richiesta del Comune fornisce copia di tale documentazione;
    - l'avvenuta sottoscrizione, presentazione e regolarità di tutte le garanzie previste dalla normativa vigente (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: cauzione provvisoria, cauzione definitiva, polizza CAR, garanzia del progettista);
  - trasmettere copia conforme dei verbali definitivi di aggiudicazione e dei contratti stipulati con gli aggiudicatari;

- 11) **Il Responsabile del procedimento per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione e Attrezzature (ROUA)** è il responsabile del procedimento ai sensi della L. 241/90 e s.m.i., finalizzato in primis alla collaborazione con il RPU a partire dalla formazione del titolo abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia inerenti gli interventi pubblici previsti dagli atti di cui all'art. 1, fino alla loro completa e corretta ultimazione e collaudo. Si rapporta con il RUP al fine del coordinamento delle rispettive attività, esercitando un ruolo sovraordinato e di impulso nel processo realizzativo delle opere e attrezzature, nel rispetto delle funzioni e dei compiti propri del RUP.

Il ROUA:

- interagisce con il RUP individuato dal soggetto attuatore in qualità di stazione appaltante;
- acquisisce dal RPU i progetti preliminari/definitivi delle opere e attrezzature, nonché i progetti dell'intervento edilizio privato e, nell'ambito delle conferenze dei servizi ai sensi della Legge n. 241/1990 e s.m.i., detta le eventuali prescrizioni per l'intervento privato e per la redazione dei livelli successivi dei progetti relativi alle opere pubbliche e

- attrezzature; nel caso di piani e programmi partecipa alle conferenze di servizi convocate dal RPU supportando il processo con le proprie competenze;
- cura il coordinamento delle attività di competenza degli altri Settori coinvolti attinenti il controllo della progettazione assumendo un ruolo propositivo per la definizione di casi di particolare complessità;
  - riscontra la congruità tecnico-economica del progetto preliminare/definitivo in esito alle risultanze delle conferenze dei servizi;
  - svolge o propone al Dirigente competente per la nomina, il soggetto preposto per la verifica preventiva della progettazione conformemente all'art. 26 del Codice dei Contratti per la successiva validazione del RUP;
  - ai fini dell'esercizio dell'attività edilizia o della formazione del titolo abilitativo, predispone gli atti necessari per l'approvazione del progetto definitivo e dei contenuti della convenzione o dell'atto unilaterale d'obbligo;
  - nei casi di piani e programmi, cura l'istruttoria tecnico-amministrativa concernente il procedimento di formazione del titolo abilitativo o l'esame e la verifica della sussistenza dei presupposti per l'esercizio dell'attività edilizia da parte del soggetto attuatore, accertando con il RPU la conformità degli interventi pubblici e privati alle previsioni-prescrizioni di tali piani;
  - nel caso di procedimento di permesso di costruire convenzionato o con atto unilaterale d'obbligo, cura i contenuti tecnico-amministrativi concernenti le obbligazioni assunte dal soggetto attuatore e gli atti di perfezionamento dell'atto unilaterale d'obbligo o della stipulazione della convenzione;
  - propone al Dirigente il rilascio dei titoli abilitativi;
  - esercita per gli interventi edilizi privati la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia secondo quanto stabilito dalla normativa nazionale e regionale in materia e, per le opere e attrezzature, richiede ai Settori competenti la nomina di un referente operativo che interagisca in fase di esecuzione con il direttore dei lavori e con il collaudatore;
  - provvede alla trasmissione all'ANAC dei dati relativi all'operatore edilizio;
  - nei casi previsti dal capitolo 7 di obbligo da parte del soggetto attuatore di applicazione del Codice degli Appalti, svolge le funzioni di vigilanza sulla procedura di affidamento delle opere e delle attrezzature, proponendo al Dirigente i provvedimenti conseguenti ad eventuali presunte difformità;
  - valuta, di concerto con il Direttore dei lavori ed il Collaudatore, l'eventuale sospensione nel caso di opere eseguite in difformità o in variante al progetto esecutivo senza autorizzazione del Comune;
  - tiene monitorata tutta la fase attuativa degli interventi edilizi privati secondo quanto stabilito dalle convenzioni o dagli atti unilaterali d'obbligo, promuove direttamente la risoluzione dei problemi insorti in fase attuativa e, nel caso di piani e programmi, riferisce al RPU che valuta l'eventuale attivazione di interventi da assumersi in dipendenza di problematiche eccedenti gli aspetti realizzativi, di perfezionamento delle obbligazioni assunte e di violazione degli obblighi convenzionali;
  - rilascia il nulla osta all'approvazione del Certificato di collaudo provvisorio emesso dal collaudatore per la sua approvazione da parte del Dirigente competente;
  - definisce in sede di conclusione lavori gli elementi necessari per la presa in carico manutentiva delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature da parte del Comune dopo il collaudo; propone al Dirigente il nulla osta allo svincolo delle garanzie fidejussorie prestate dal soggetto attuatore relativamente alle opere di urbanizzazione e alle attrezzature.

12) Il **Responsabile del Procedimento Urbanistico/Edilizio (RPU)** è responsabile del procedimento di formazione degli atti inerenti la pianificazione urbanistica e l'attività edilizia,

svolge le funzioni attinenti la definizione dei contenuti delle relative convenzioni per gli aspetti urbanistici. Il RPU si rapporta con il ROUA per la disciplina degli interventi edilizi privati e delle opere e attrezzature, al fine del coordinamento delle rispettive attività, presidiando con particolare attenzione le finalità sottese dallo strumento urbanistico esecutivo.

Il RPU:

- cura tutti gli aspetti progettuali di definizione del piano o programma urbanistico, nonché dei PDC/SCIA convenzionati e dei contenuti della convenzione per le implicazioni sull'assetto urbanistico dell'ambito di intervento;
- convoca le conferenze dei servizi, ai sensi della Legge n. 241/90 e s.m.i. finalizzate al perfezionamento dell'istruttoria dei piani e programmi e dei PDC/SCIA convenzionati;
- acquisisce e coordina i pareri degli Enti e dei Settori a vario titolo competenti da rendere nella fase istruttoria di definizione dei contenuti progettuali dello strumento urbanistico, ai fini della conclusione del procedimento urbanistico;
- riscontra la fattibilità tecnico-economica del piano o programma urbanistico;
- definisce la disciplina tecnico-amministrativa per la stesura della convenzione, concernente le obbligazioni assunte dal soggetto attuatore degli interventi edilizi e delle opere e attrezzature e, coordinando la propria attività con quella del RDUA;
- tiene monitorata tutta la fase attuativa degli atti di pianificazione, intervenendo ogni qualvolta le problematiche attuative eccedano gli aspetti realizzativi e di adempimento delle obbligazioni assunte;
- propone, al termine della fase istruttoria, acquisito il parere favorevole del ROUA, al Dirigente competente (Settore 7 – Urbanistica, Edilizia ed Ambiente, attualmente) il rilascio del Permesso di costruire per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione di cui al presente Disciplinare.

#### **Art. 17 – Collaudo e presa in carico delle Opere**

- 1) Le opere di urbanizzazione e le attrezzature, le opere e attrezzature in immobili privati, le opere aggiuntive realizzate con risorse private, nei casi precisati nei rispettivi capitoli, sono soggette al collaudo – anche in corso d'opera - tecnico-amministrativo e statico, nel caso di strutture portanti. A tal fine, deve essere redatto il certificato di collaudo a cura del collaudatore individuato dal Comune con oneri a carico del Soggetto Attuatore.
- 2) Il collaudatore, individuato dal Comune su proposta del ROUA, attraverso incarico stipulato con il medesimo, deve:
  - verificare e certificare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto al progetto esecutivo verificato e validato dal soggetto attuatore e conforme al progetto definitivo approvato dal Comune;
  - verificare e certificare la corrispondenza delle lavorazioni effettuate ed accertate nel collaudo finale, rispetto alle lavorazioni indicate nel computo metrico estimativo del progetto definitivo;
  - certificare le eventuali lavorazioni in riduzione rispetto a quelle indicate nel computo metrico estimativo del progetto definitivo ai fini dell'eventuale conguaglio;
  - riscontrare il lavoro finale delle opere eseguite ai fini dell'acquisizione al patrimonio comunale con riguardo al valore delle stesse indicato nel computo metrico estimativo del progetto esecutivo.
- 3) In sede di convenzione o di atto d'obbligo il soggetto attuatore si obbliga a corrispondere al Comune il corrispettivo per le spese inerenti e dipendenti il collaudo, da versarsi al Comune a semplice richiesta del medesimo, assicurata dalle garanzie di cui all'art.18.
- 4) E' nominata una Commissione di collaudo nel caso di opere che richiedono l'apporto di più professionalità, diverse in ragione della particolare tipologia e categoria di intervento.

- 5) Spetta al soggetto attuatore provvedere a comunicare a tutti i soggetti di cui all'art. 16, la data di inizio, nonché di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere, con obbligo, da parte del Direttore Lavori, di fornire al Comune ogni dato ed informazione utili o rilevanti al fine di consentire la corretta esecuzione dei lavori nel rispetto del procedimento.
- 6) Il collaudatore svolge funzioni di controllo e di accertamento sull'operato dell'impresa esecutrice e ha funzioni consultive in relazione ai provvedimenti che il Comune può adottare a garanzia dell'esecuzione dell'opera. Nello svolgimento delle attività e dei compiti declinati nel contratto di incarico, il collaudatore si rapporta con il RUP e il ROUA.
- 7) Qualora il collaudatore accerti l'esecuzione di opere in difformità o in variante al progetto esecutivo senza autorizzazione del Comune, riferisce al RUP per l'eventuale sospensione dei lavori, nonché al ROUA ai fini dell'adozione dei provvedimenti di competenza.
- 8) La conclusione effettiva dei lavori è attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra soggetto attuatore, ROUA, RUP della stazione appaltante, direttore dei lavori, impresa aggiudicataria/esecutrice. Il ROUA è garante in questa sede della presa in carico manutentiva delle opere da parte del Comune nella figura del soggetto precedentemente identificato, fatti salvi eventuali vizi costruttivi gravi che si dovessero riscontrare nella fase di collaudo.
- 9) Dopo la sottoscrizione del predetto verbale, il soggetto attuatore e il direttore dei lavori dichiarano la fine lavori in relazione al permesso di costruire o altro titolo abilitativo delle opere. Entro 30 giorni dalla sottoscrizione del verbale, il direttore dei lavori deve consegnare al ROUA gli elaborati "as built" che devono rappresentare esattamente quanto realizzato, con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate.
- 10) Nello svolgimento delle attività di collaudo, il soggetto attuatore fornisce collaborazione e assistenza al collaudatore, produce la documentazione richiesta da quest'ultimo, nonché provvede al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi eventualmente riscontrati. In caso di inerzia da parte del soggetto attuatore, il collaudatore dichiara la non collaudabilità di tutte o parte delle opere e informa il ROUA che dispone nel merito anche per la conseguente applicazione a carico del soggetto attuatore delle misure sanzionatorie di cui al successivo art. 19.
- 11) Non oltre sei mesi dalla dichiarazione di fine lavori, ovvero non oltre un anno nel caso di particolare complessità delle opere da collaudare così come individuate dal Regolamento di esecuzione ed attuazione e definite nella convenzione, il collaudatore provvede al collaudo finale, all'emissione del certificato di collaudo e all'invio al RUP che a sua volta trasmette il certificato al ROUA.
- 12) Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio e, qualora positivo, assume carattere definitivo decorsi due anni dalla data di emissione dello stesso. Decorso tale termine il collaudo si intende tacitamente approvato ancorché la determina dirigenziale di approvazione non sia intervenuta entro due mesi dal medesimo termine di due anni.
- 13) Dopo l'approvazione del certificato di collaudo il ROUA dispone in merito alla presa in carico delle opere e delle attrezzature e alla presa in consegna delle aree cedute sulle quali le stesse sono state realizzate. Con la sottoscrizione del relativo verbale, in contraddittorio tra il soggetto attuatore, il ROUA e i referenti dei Settori Comunali competenti, diventano efficaci la presa in carico delle opere e delle attrezzature e la consegna delle aree.
- 14) La sorveglianza e la manutenzione delle opere e delle attrezzature resta in capo al soggetto attuatore fino alla presa in carico delle opere da parte del Comune.
- 15) Nel caso di realizzazione di opere a verde, dopo il certificato di collaudo le opere stesse e la detenzione delle relative aree saranno trasferite dal soggetto attuatore al Comune mediante apposito verbale di consegna, con contestuale riconsegna allo stesso soggetto attuatore per

l'avvio del periodo di manutenzione ordinaria e straordinaria di almeno tre anni a carico di quest'ultimo, nei termini e secondo le modalità stabilite nella convenzione o nell'atto unilaterale d'obbligo, nel rispetto delle prescrizioni dettate dai Settori competenti. Il soggetto attuatore deve impegnarsi a tenere indenne il Comune da ogni azione, ragione o pretesa per danni causati a cose o persone e deve provvedere ad assumere nel periodo manutentivo apposite garanzie con adeguato massimale.

- 16) Qualora il Comune abbia necessità di utilizzare le opere o le attrezzature prima che intervenga l'emissione del certificato di collaudo provvisorio può procedere alla presa in consegna anticipata delle stesse alle condizioni che saranno stabilite in convenzione.
- 17) Il collaudatore è responsabile sotto il profilo civile e penale per quei fatti che possano considerarsi suoi propri, causati da negligenza, imperizia, imprudenza e inosservanza di leggi e regolamenti. A garanzia della regolare esecuzione dell'attività di competenza, il collaudatore deve prestare idonea polizza assicurativa di responsabilità civile e professionale per i rischi derivanti dallo svolgimento dell'attività stessa.

#### **Art. 18 - Garanzie**

- 1) In relazione alle obbligazioni assunte nella convenzione o nell'atto unilaterale d'obbligo, il soggetto attuatore, al momento della stipula della predetta convenzione o alla presentazione dell'atto unilaterale d'obbligo, presta le seguenti garanzie:
  - a) garanzia per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature corrispondente al 120% dell'importo complessivo delle opere e delle attrezzature determinato sulla base del computo metrico estimativo del progetto definitivo, comprensivo di oneri fiscali e di tutti gli oneri necessari per dare l'opera collaudata. Tale garanzia è richiesta anche per le attrezzature private non ammesse a scomputo e che non concorrono nella dotazione;
  - b) garanzia per l'esecuzione di tutti gli adempimenti previsti, per un importo percentuale minimo pari all'1% del costo totale dell'intervento edilizio privato, o dell'intervento complessivo nel caso di ulteriori obblighi ambientali/urbanistici assunti, come determinato dalla relazione economica, comprensiva dei costi di verifica della progettazione e di collaudo delle opere e attrezzature.
- 2) Il Comune rilascia il nulla osta allo svincolo delle garanzie ad avvenuta consegna e presa in carico o al collaudo nei casi di consegna anticipata, di opere di urbanizzazione e attrezzature e all'agibilità per gli interventi edilizi privati, previa costituzione di cauzione o garanzia fideiussoria o assicurativa, aventi le caratteristiche di cui al comma 3, pari ad almeno il 10 % del valore delle opere e attrezzature realizzate, maggiorato del tasso di interesse legale applicato per il periodo intercorrente tra la data di emissione del certificato di collaudo e l'assunzione del carattere di definitività del medesimo.
  - a) E' consentito richiedere la riduzione degli importi garantiti nella misura corrispondente al valore riferito a ciascuna opera di urbanizzazione e attrezzatura collaudata e consegnata nei termini previsti e corrispondente al valore riferito a ciascun intervento edilizio privato realizzato.
  - b) È consentito, inoltre, richiedere la riduzione degli importi garantiti in relazione allo stato di avanzamento lavori nel rispetto della tempistica stabilita dal cronoprogramma per fasi salienti di realizzazione delle opere e attrezzature e degli interventi edilizi privati. Tale riduzione non può essere superiore al 80% fino al collaudo delle opere e attrezzature e fino all'agibilità per gli interventi edilizi privati.
- 3) In caso di violazione degli obblighi assunti dal soggetto attuatore, il Comune escute le garanzie prestate "a prima richiesta", con esclusione della preventiva escussione del debitore principale, previa diffida all'esatto adempimento. Decorso il termine assegnato per

l'adempimento, il Comune effettua la rivalsa diretta nei confronti dei fideiussori che hanno rilasciato le garanzie, i quali, in deroga all'art. 1945 c.c., non possono opporre alcuna eccezione che potrebbe opporre il soggetto attuatore ed inoltre non possono avvalersi delle eccezioni di cui all'art. 1957 c.c. In caso di inutile decorso del termine assegnato per l'adempimento, il Comune procede al recupero coattivo delle somme, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

- 4) Le garanzie fideiussorie devono includere la possibilità di parziale escussione da parte del Comune dell'importo garantito in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze.
- 5) Prima dell'inizio dei lavori, il soggetto attuatore deve munirsi di una fideiussione, nel caso di esecuzione diretta delle opere e attrezzature, ovvero richiedere all'esecutore dei lavori tale fideiussione a garanzia del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, nonché per la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori.
- 6) Al momento della presa in carico di ogni opera, il soggetto attuatore deve presentare la relativa polizza indennitaria decennale volturata a favore del Comune, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale delle opere, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi.
- 7) Il soggetto attuatore presta, altresì, garanzia fideiussoria per un importo corrispondente al costo complessivo del programma manutentivo delle aree a verde e attrezzate per un minimo di tre anni, concernente l'attecchimento degli impianti vegetazionali e del manto erboso, nonché le attrezzature, concordato con il servizio competente e previsto nella convenzione attuativa o nell'atto unilaterale d'obbligo.
- 8) Il soggetto attuatore dovrà provvedere ad assumere idonea assicurazione con massimale minimo di € 1.000.000,00 (euro un milione/00) a copertura dei danni causati a persone, animali o cose riconducibili ad inadempimenti di manutenzione e gestione delle aree a verde e attrezzate, al fine di tenere indenne il Comune da ogni azione, ragione o pretesa di terzi danneggiati; copia della polizza assicurativa dovrà essere consegnata al Comune al momento della sottoscrizione del verbale di consegna delle aree.
- 9) Il soggetto attuatore resta responsabile dei difetti di costruzione e della cattiva qualità dei materiali impiegati, riscontrati all'atto del collaudo definitivo e comunque per tutto il periodo previsto dalla polizza indennitaria decennale.
- 10) Nel caso di realizzazione di attrezzature private disciplinate da convenzione, da regolamento d'uso o da apposito atto di asservimento o accreditamento, è obbligo presentare apposita fideiussione del valore delle stesse.

#### **Art.19 – Penali e Sanzioni**

- 1) Le opere di urbanizzazione, le attrezzature e gli interventi edilizi privati devono essere iniziati e ultimati entro i termini previsti nel cronoprogramma allegato alla convenzione o all'atto unilaterale d'obbligo, tenuto conto dell'organizzazione dei cantieri relativa a tutti gli interventi di trasformazione urbanistico- edilizia. Le opere e le attrezzature devono essere ultimate anticipatamente o almeno contestualmente agli interventi edilizi privati. Il soggetto attuatore, qualora per cause allo stesso non imputabili, non sia in grado di ultimare le opere, le attrezzature e gli interventi edilizi nei termini fissati, può presentare istanza motivata di proroga, che, se accettata, viene concessa con provvedimento del Dirigente competente, sentito il ROUA.
- 2) Nel caso di ritardo nella realizzazione di ogni singola opera di urbanizzazione e attrezzatura, il soggetto attuatore viene assoggettato con cadenza mensile ad una penale pecuniaria dello 0,03% dell'importo dell'opera determinato sulla base del computo metrico estimativo del progetto definitivo da applicare per ogni giorno di ritardo successivo al termine di tolleranza

pari a 30 giorni, rispetto alle fasi salienti indicate nel cronoprogramma fino ad una penale massima del 10%.

- 3) Il Comune, in caso di perdurante ritardo nella realizzazione di ogni singola opera di urbanizzazione e attrezzatura che ha determinato l'applicazione della penale massima del 10% di cui al paragrafo precedente, intima al soggetto attuatore di adempiere agli obblighi di fare assegnando un termine alla scadenza del quale contesta l'inadempimento delle obbligazioni e avvia il procedimento di riscossione coattiva dell'importo della garanzia fideiussoria di cui all'art. 18, par. I, lett. a), oltre all'eventuale risarcimento del maggior danno.
- 4) Scaduto il termine previsto dal cronoprogramma per l'adempimento degli obblighi ambientali/urbanistici assunti ovvero il termine per l'esecuzione degli interventi edilizi privati, il Comune, accertata l'inadempienza, assegna un termine per l'esecuzione degli stessi e, nel caso di perdurante inerzia, contesta l'inadempimento delle obbligazioni al soggetto attuatore e avvia il procedimento di riscossione coattiva della relativa quota della garanzia fideiussoria di cui all'art. 18, par. I, lett. b), oltre all'eventuale risarcimento del maggior danno. L'importo escusso sarà destinato ad opere ed interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale dell'ambito urbano di riferimento.
- 5) La convenzione potrà prevedere l'applicazione delle penali per il mancato rispetto degli obblighi derivanti dal contratto di manutenzione e gestione delle aree a verde cedute, che solitamente rimangono in carico al Soggetto attuatore per un periodo minimo di 3 anni dalla data di approvazione del Collaudo.

**ALLEGATO E – DISCIPLINA PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE E DELLE SOMME DA CORRISPONDERE A TITOLO DI OBLAZIONE PREVISTE IN MATERIA DI ABUSI EDILIZI DAL D.P.R. n° 380/2001 E S.M.I.**

**INDICE**

|                                                                                                                                                                                                  |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>ART.1 - OGGETTO</b> .....                                                                                                                                                                     | <b>228</b> |
| <b>ART.2 - AMBITO DI APPLICAZIONE</b> .....                                                                                                                                                      | <b>228</b> |
| <b>ART.3 - DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 23 COMMA 7 (INTERVENTI SUBORDINATI A<br/>SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ IN ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE)</b> ..... | <b>228</b> |
| <b>ART.4 - DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 24 COMMA 3 (SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI<br/>AGIBILITÀ)</b> .....                                                                        | <b>228</b> |
| <b>ART.5 - DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 31 COMMA 4 BIS (INOTTEMPERANZA ALLA<br/>INGIUNZIONE A DEMOLIRE/RIPRISTINARE LE CONDIZIONI ORIGINARIE) E LORO GRADUAZIONE</b> .....      | <b>229</b> |
| <b>ART.6 - DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 33 (INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA<br/>"PESANTE" IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE O IN TOTALE DIFFORMITÀ)</b> .....         | <b>229</b> |
| <b>ART.7 - DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 34 (INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITÀ<br/>DEL TITOLO EDILIZIO)</b> .....                                                       | <b>230</b> |
| <b>ART.8 - DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 36 (ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ)</b> .....                                                                                               | <b>230</b> |
| <b>ART.9 - DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 37 COMMA 1 (INTERVENTI IN ASSENZA O DIFFORMITÀ<br/>ALLA SCIA)</b> .....                                                                 | <b>230</b> |
| <b>ART.10 - DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 37 COMMA 2-3-4</b> .....                                                                                                               | <b>232</b> |
| <b>ART.11 - RATEIZZAZIONE DELLE SANZIONI PECUNIARIE</b> .....                                                                                                                                    | <b>232</b> |
| <b>ART.12 - DISPOSIZIONI FINALI</b> .....                                                                                                                                                        | <b>233</b> |
| <b>ART. 13 - ADEGUAMENTO NORMATIVO</b> .....                                                                                                                                                     | <b>233</b> |
| <b>ART. 14 - ENTRATA IN VIGORE</b> .....                                                                                                                                                         | <b>233</b> |

**Art.1 - Oggetto**

Le seguenti procedure definiscono criteri oggettivi ed univoci, che rispondano a criteri di equità trasparenza e uniformità di applicazione, per la determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dal D.P.R. n.380/2001 per abusi edilizi, o infrazioni procedurali.

**Art.2 - Ambito di applicazione**

1. I presenti criteri si applicano alle ipotesi previste dagli articoli 23 comma 7, 24 comma 3, 31 comma 4-bis nonché alle ipotesi contemplate dagli articoli 36 e 37, per la determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dal D.P.R. n.380/2001.
2. Per gli interventi edilizi abusivi non inclusi nei presenti criteri, le relative sanzioni e le somme da corrispondere a titolo di oblazione saranno determinate, con provvedimento del Responsabile del Settore, a cui compete la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale assimilando tali interventi edilizi abusivi - laddove possibile per analogia alle tipologie previste dalla presente disciplina uniformando i relativi importi.

**Art.3 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 23 comma 7 (interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire)**

1. In caso di omessa presentazione della dichiarazione di ultimazione lavori corredata dal certificato di collaudo finale dell'opera, ovvero nel caso di omessa consegna della ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale o della dichiarazione che le opere non hanno comportato modifiche di classamento, si applica la sanzione pecuniaria nella misura prevista dall'art. 37, comma 5 del DPR 380/01, pari a € 516,00 (cinquecentosedici/00).
2. Ai fini dell'applicazione della sanzione di cui al punto 1, si considera quale data di ultimazione lavori la data finale di efficacia della Segnalazione di inizio attività (3 anni dalla data di inizio dei lavori)
3. La dichiarazione di ultimazione lavori corredata dal certificato di conformità dell'opera, la ricevuta della avvenuta presentazione della variazione catastale o la dichiarazione che le stesse non hanno comportato modifiche di classamento deve essere presentata entro e non oltre 15 (quindici) giorni dalla data finale di efficacia come definita al comma precedente.
4. Il responsabile del procedimento, accertata la mancata ottemperanza al disposto di cui all'art. 23, comma 7, provvede a dare comunicazione dell'avvio del procedimento sanzionatorio assegnando il termine di 15 giorni per l'eventuale presentazione di memorie e/o documenti, che l'amministrazione valuterà ove siano pertinenti all'oggetto del procedimento. Decorso i termini entro i quali dovrà concludersi il procedimento, il Responsabile del Settore adotterà il provvedimento di irrogazione della sanzione pecuniaria.

**Art.4 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 24 comma 3 (Segnalazione certificata di agibilità)**

1. Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:
  - a) nuove costruzioni;
  - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
  - c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato
2. La mancata presentazione, della segnalazione certificata di agibilità comporta l'applicazione della sanzione pecuniaria da € 77 a € 464 Euro.
3. La sanzione prevista al comma 2 si applica nella misura di seguito indicata:
  - I. € 77,00 nel caso in cui SCIA di agibilità sia presentata dal 16° (sedicesimo) al 30° (trentesimo) giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;
  - II. € 150,00 nel caso in cui la SCIA di agibilità sia presentata dal 31° (trentunesimo) al 60° (sessantesimo) giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;

- III. € 300,00 nel caso in cui la SCIA di agibilità sia presentata dal 61° (sessantunesimo) al 90° (novantesimo) giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;
- IV. € 464,00 nel caso in cui la domanda di agibilità sia presentata oltre il 91° (novantunesimo) giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento.
4. Ai fini dell'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria, si considera quale data di ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento quella indicata nella SCIA di agibilità, salvo che non sia pervenuta autonoma comunicazione di ultimazione delle opere, nel qual caso si assume quella ivi indicata;
5. Le Scia di agibilità inoltrate in seguito a procedimenti che hanno regolarizzato interventi abusivi (Pdc in sanatoria, SCIA in sanatoria, CILA tardive) saranno assoggettate all'applicazione della sanzione pecuniaria nella misura minima.
6. Il Responsabile del settore, su segnalazione del responsabile del procedimento, accertata la mancata ottemperanza al disposto di cui all'art. 24, comma 3, adotterà il provvedimento di irrogazione della sanzione pecuniaria. L'irrogazione della sanzione pecuniaria non produce effetti sull'efficacia della Scia di agibilità.

**Art.5 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 31 comma 4 bis (Inottemperanza alla ingiunzione a demolire/ripristinare le condizioni originarie) e loro graduazione**

1. Il comma 4-bis dell'art. 31 del D.P.R. n.380/2001 - per gli interventi eseguiti in assenza di PDC o SCIA alternativa, totale difformità o variazioni essenziali prevede che: "L'autorità competente, constatata l'inottemperanza (all'ingiunzione di rimozione o demolizione dell'opera abusiva), irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'art. 27 (del D.P.R. n.380/2001), ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima".
2. Le sanzioni, sono graduate in relazioni all'entità delle opere abusive realizzate e vengono così determinate:

| INTERVENTO                                                                                                                                                                                                                         | SANZIONE                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali                                                                                                                          | € 2.000,00 al mq con un massimo di € 20.000,00<br>€ 2.000,00 per interventi non quantificabili in termini di volume o superficie |
| Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali in aree di cui all'articolo 27 comma 2 del DPR 380/01 e in aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato | € 20.000,00                                                                                                                      |

**Art.6 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 33 (Interventi di ristrutturazione edilizia "pesante" in assenza di permesso di costruire o in totale difformità)**

1. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10 c.1 del DPR 380/2001 effettuati in assenza o totale difformità dal PDC o SCIA ex art 23 (SCIA alternativa) quando venga dimostrato, su motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, che il ripristino dello stato dei luoghi, non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il Responsabile del Settore applica una sanzione pari:
- al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere determinato secondo criteri di cui al comma 2 dell'art. 33 del DPR 380/2001, per interventi eseguiti su immobili con destinazione residenziale;(vedi schema all.1)
  - al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile se adibito ad uso diverso da quello di abitazione, determinato a cura dell'Agenzia delle Entrate.
2. Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del d.lgs. n. 42 del 2004 - l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile

dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da €. 516 a €. 5.164.

3. Qualora le opere siano state eseguite su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone omogenee A, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, il Responsabile del Settore richiede all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al precedente comma. Qualora il parere non venga reso entro novanta giorni dalla richiesta, il Responsabile del settore provvede autonomamente.

4. Nel caso di irrogazione della sanzione pecuniaria, si procede secondo i criteri di cui al comma 2 nonché della seguente graduazione:

| Aumento del valore venale dell'immobile | Sanzione   |
|-----------------------------------------|------------|
| da €. 0,00 a €. 5.000,00                | € 516,00   |
| da €. 5.001,00 a €. 10.000,00           | € 1.000,00 |
| da €. 10.001,00 a €. 20.000,00          | € 1.500,00 |
| da €. 20.001,00 a €. 30.000,00          | € 2.000,00 |
| da €. 30.001,00 a €. 40.000,00          | € 3.000,00 |
| da €. 40.001,00 a €. 50.000,00          | € 4.000,00 |
| oltre a €. 50.000,00                    | € 5.164,00 |

5. È comunque dovuto il contributo di costruzione di cui agli articoli 16 e 19 del DPR 380.2001 e smi.

#### **Art.7 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 34 (Interventi eseguiti in parziale difformità del titolo edilizio)**

1. Per le opere realizzate in parziale difformità al Permesso di costruire o SCIA ex art 23 DPR 380/2001(SCIA alternativa), quando venga dimostrato che la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il Responsabile del Settore applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla L.392/78 della parte realizzata in difformità, se ad uso residenziale e pari al doppio del valore venale per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale, determinato con valutazione dell'Agenzia delle Entrate.

#### **Art.8 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 36 (Accertamento di conformità)**

1. L'esecuzione di interventi edilizi realizzati in assenza o in difformità da Permesso di costruire o SCIA ex art 23 DPR 380/2001(SCIA alternativa), qualora conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento e sia al momento della presentazione della domanda, consentono al responsabile dell'abuso o attuale proprietario dell'immobile di ottenere il rilascio di un PDC in sanatoria entro la scadenza dei termini di cui agli art 31 comma 3, 33 comma 1, 34 comma 1, e comunque fino alla irrogazione delle sanzioni amministrative di cui all'art.31 del DPR 380/2001.

2. Per le opere soggette a Permesso di costruire o SCIA ex art 23 DPR 380/2001(SCIA alternativa) la determinazione dell'oblazione è pari al doppio del contributo di costruzione che sarebbe dovuto per il rilascio del titolo in via ordinaria e comunque non inferiore all'importo minimo di € 516,00;

3. Per le opere soggette a permesso di costruire gratuito la determinazione dell'oblazione è pari al contributo di costruzione altrimenti dovuto per analoga costruzione a titolo oneroso e comunque non inferiore all'importo minimo di € 516,00;

4. Nelle ipotesi di intervento realizzato in parziale in difformità dal titolo, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte dell'opera difforme. Se le opere realizzate non hanno comportato aumento di SLP e/o Volume e conseguente incremento del carico urbanistico rispetto a quello legittimato, l'oblazione dovuta ai sensi dell'art. 36 comma 2 del DPR 380/01 è determinata sulla base del costo reale delle opere eseguite in difformità, determinabile da computo metrico estimativo, per la sola quota del contributo commisurato al costo di costruzione, e comunque in misura non inferiore alla soglia minima di € 516,00.

#### **Art.9 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 37 comma 1 (Interventi in assenza o difformità alla SCIA)**

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'art. 22, commi 1 e 2 del DPR 380/2001 in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) comporta la sanzione pecuniaria pari

al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a € 516,00.

2. L'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato come differenza tra il valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (Valore Attuale = VA) e il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (Valore Precedente = VP), ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso. Sanzione pecuniaria =  $AVV = x \cdot 2$ .

3. Il pagamento della sanzione come sopra determinata, il cui importo è quantificato dal Responsabile del Settore o, su richiesta, dall'Agenzia delle Entrate, dovrà avvenire entro 30 (trenta) giorni dalla notifica. Il pagamento della sanzione consente agli interessati di mantenere in essere gli interventi realizzati.

4. Per la determinazione dell'Aumento del Valore Venale (AVV) dell'immobile si procede secondo la seguente procedura:

4.1 L'aumento di valore venale (AVV) dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive, su cui viene calcolata la sanzione, è determinato dal prodotto della superficie convenzionale (SC) realizzata in difformità per il Valore medio dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferito alla zona, alla tipologia di immobile ed allo stato post operam, con i criteri di valutazione di seguito riportati, parametri tutti finalizzati ad un'equa graduazione dell'importo della sanzione in funzione dell'esecuzione abusiva delle opere:

4.2 La superficie convenzionale (SC) è quella dell'intera unità immobiliare o, in caso di interventi parziali, della porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione, determinata in analogia con quanto previsto dall'articolo 13 della Legge 392/1978 sull'equo canone, ma valida anche per gli immobili non adibiti ad uso abitazione, sommando i seguenti elementi:

- a. l'intera superficie dell'unità immobiliare interessata dagli abusi (al netto dei muri perimetrali e di quelli interni) o in caso di interventi parziali, della porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione;
- b. il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;
- c. il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d. il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e. il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo;
- f. il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.
- g. è detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1.70.
- h. Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:
  - 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
  - 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70;
  - 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46.

4.3. La superficie convenzionale SC viene poi rettificata in base ai parametri di seguito indicati:

- a. alla Nuova Edificazione si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 10%;
- b. alla Ristrutturazione Edilizia consistente nella demolizione con fedele ricostruzione degli edifici (intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dal regolamento edilizio, anche in area di sedime diversa purché rientrante nella stessa particella, con la medesima volumetria anche con sagoma coperta diversa, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica) si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 40%;
- c. alla Ristrutturazione Edilizia consistente nella demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, con loro ricostruzione nella stessa quantità, o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 60%;
- d. al cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari o parte di essa con o senza opere, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 70%;

- e. alla Ristrutturazione Edilizia consistente nelle addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi (ampliamenti dell'unità immobiliare), ivi comprese le pertinenze, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari all'80%;
- f. al Restauro e Risanamento Conservativo si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 90%;
- g. alla Manutenzione Straordinaria si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 95%.

#### Art.10 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 37 comma 2-3-4

1. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3 (DPR 380/01), eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.
2. Qualora gli interventi di cui al comma 1 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il Responsabile del Settore richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il Responsabile del Settore provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 1.
3. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia delle Entrate e tenuto conto della seguente graduazione:

| Aumento del valore venale dell'immobile | Sanzione   |
|-----------------------------------------|------------|
| da €. 0,00 a €. 5.000,00                | € 516,00   |
| da €. 5.001,00 a €. 10.000,00           | € 1.000,00 |
| da €. 10.001,00 a €. 20.000,00          | € 1.500,00 |
| da €. 20.001,00 a €. 30.000,00          | € 2.000,00 |
| da €. 30.001,00 a €. 40.000,00          | € 3.000,00 |
| da €. 40.001,00 a €. 50.000,00          | € 4.000,00 |
| oltre a €. 50.000,00                    | € 5.164,00 |

4. Nel caso in cui il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile manifestasse formalmente la volontà di corrispondere la sanzione massima non si procederà alla richiesta di valutazione dell'aumento di valore dell'immobile all'Agenzia delle Entrate
5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6 del DPR 380/01, la segnalazione certificata di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di €. 516,00.

#### Art.11 - Rateizzazione delle sanzioni pecuniarie

1. Le sanzioni pecuniarie in materia di abusi edilizi possono, previa motivata richiesta e con idoneo provvedimento dirigenziale, essere rateizzate, secondo la seguente modalità:
  - per importi da € 1.000,00 a € 5.000,00 in 4 rate da corrispondere entro un anno dall'emissione e la prima rata dovrà riguardare il 25% dell'importo della sanzione ed essere versata prima del rilascio del provvedimento conclusivo;
  - per importi superiori a €. 5.000,00 in 4 rate da corrispondere entro due anni dall'emissione e la prima rata dovrà riguardare il 40% dell'importo della sanzione ed essere versata prima del rilascio del provvedimento conclusivo.

Nel caso di sanzioni pecuniarie ex art. 33 comma 2 e art. 34 comma 2 la fiscalizzazione dell'abuso prende efficacia esclusivamente all'atto del pagamento dell'intero importo.

2. Le somme oggetto di rateizzazione dovranno essere garantite da idonea polizza fideiussoria, bancaria o assicurativa, rilasciata da primaria compagnia assicurativa di gradimento dell'Amministrazione comunale, con esclusione di garanzie emesse da agenzie finanziarie. Dovrà essere indicato in sede di richiesta di rateizzazione del credito il soggetto che presterà garanzia fideiussoria.

3. Nel caso di mancato o ritardato pagamento anche di una sola rata dell'importo, si provvederà alla riscossione coattiva del credito complessivo ai sensi dell'art 43 del DPR 380/01.

#### **Art.12 - Disposizioni finali**

1. In caso di applicazione della sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione, ai sensi dell'art 33 del DPR 380/01, è sempre dovuto il contributo di costruzione.

2. L'epoca di realizzazione dell'abuso edilizio, al fine della individuazione del regime sanzionatorio applicabile, è effettuato di norma mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà sottoscritto dal responsabile

dell'abuso o dal proprietario reso ai sensi dell'art 47 del DPR 445/2000 opportunamente corredato da documentazione probatoria, in subordine e laddove possibile, potrà essere accertata attraverso verbali di violazione urbanistico edilizia redatti da personale del Servizio edilizia privata, dalla Polizia Locale, ovvero mediante documentazione agli atti del degli uffici comunali.

3. L'impossibilità al ripristino dello stato dei luoghi, dovrà essere documentata e certificata da un tecnico abilitato mediante la presentazione di una perizia statica asseverata. Tale possibilità è ammessa esclusivamente qualora il ripristino non possa avvenire senza arrecare pregiudizio alla parte eseguita in conformità.

4. Nel caso in cui venga accertata una pluralità di abusi realizzati, anche in periodi temporali diversi, nella stessa unità immobiliare, sulla base del principio della unitarietà dell'intervento edilizio, si applicherà – qualora gli interventi realizzati siano sanabili - la sanzione prevista per l'intervento complessivamente considerato.

#### **Art. 13 - Adeguamento normativo**

1. Le procedure per la determinazione delle sanzioni pecuniarie, si intendono automaticamente adeguate a tutte le modificazioni che fossero richieste dall'entrata in vigore di nuove norme o disposizioni di leggi in materia, e verranno recepite con specifico atto del Responsabile del Settore.

#### **Art. 14 - Entrata in vigore**

1. Il presente disciplinare entra in vigore ad intervenuta esecutività della deliberazione di approvazione da parte del Consiglio Comunale del regolamento Edilizio, ed è da considerarsi documento dinamico da adeguare in funzione dell'esperienza acquisita ed a seguito della sua pratica applicazione

ALLEGATO F – REGOLAMENTO DEL VERDE

INDICE

**CAPO I – PREMESSE ..... 235**

    Articolo 1 – Finalità ..... 235

    Articolo 2 – Ambito di applicazione ..... 235

**CAPO II – VERDE PRIVATO ..... 235**

    Articolo 3 – Manutenzione ..... 235

    Articolo 4 – Potature ..... 238

    Articolo 5 – Danneggiamenti ..... 238

    Articolo 6 – Scelta delle specie ..... 238

    Articolo 7 – Distanze d’impianto..... 240

    Articolo 8 – Lotta obbligatoria alle erbe infestanti ..... 240

    Articolo 9 – Difesa fitosanitaria..... 241

    Articolo 10 - Abbattimenti ..... 241

    Articolo 11 – Norme per la difesa delle piante in aree di cantiere ..... 241

**CAPO III – IL VERDE PUBBLICO ..... 241**

    Articolo 12 – Classificazione e funzioni delle aree verdi ..... 242

    Articolo 13 – Verde per parcheggi ..... 242

    Articolo 14 – Alberate stradali ..... 243

    Articolo 15 – Viabilità extraurbana comunale ..... 243

    Articolo 16 – Potature su alberature stradali ..... 243

    Articolo 17 – Abbattimenti in alberate stradali ..... 243

    Articolo 18 – Interventi vietati..... 243

    Articolo 19 – Accesso di veicoli a motore negli spazi verdi..... 245

    Articolo 20 – Aree destinate ai cani..... 245

    Articolo 21 – Affidamento e sponsorizzazioni nelle aree verdi..... 245

**CAPO IV - AUTORIZZAZIONI ..... 245**

    Articolo 22 - Autorizzazioni ..... 245

    Articolo 23 – Alberature ed aree verdi private e Aree di Valore ecologico..... 246

**CAPO V – NORME SULLA VIGILANZA ..... 247**

    Articolo 24 - Vigilanza ..... 247

    Articolo 25 – Disciplina sanzionatoria ..... 247

    Articolo 26 – Risarcimento del danno ..... 247

**CAPO V – NORME FINALI E DEROGHE..... 247**

    Articolo 27 – Riferimenti legislativi ..... 247

    Articolo 28 - Deroghe ..... 248

**CAPO I – PREMESSE****Articolo 1 – Finalità**

1. Il valore del paesaggio è tutelato dall'articolo 9 della Costituzione della Repubblica Italiana.
2. Il verde urbano si inserisce in questa norma di tutela anche in relazione alle sue diverse ed importanti funzioni ambientali, urbanistiche e sociali, ma anche per il notevole ruolo di educazione naturalistica e di miglioramento della qualità urbana. Per tale motivo la progettazione delle aree verdi, la gestione e gli interventi di manutenzione devono essere attuati in modo esemplare, nel rispetto delle piante e in conformità alle condizioni ambientali in cui queste si sviluppano. Oltre ad avere un importante valore estetico-paesaggistico, il verde svolge anche funzioni essenziali per la salute pubblica, come elemento migliorativo del microclima. Le piante nell'ambito del tessuto urbano costruito, infatti interagendo con l'atmosfera, svolgono un'importante funzione contrastando l'inquinamento atmosferico, termico, chimico e acustico.
3. E' oramai ampiamente riconosciuto e confermato da numerose ricerche scientifiche, che la presenza di quantità di alberi di alto fusto e di verde in piena terra, migliora sostanzialmente il microclima, la qualità dell'aria e il ciclo delle acque. Con l'impianto di centinaia di alberi e di ampie zone ricoperte da prato si ha un aumento delle zone d'ombra e dell'umidità con conseguente abbassamento della temperatura estiva in tutta l'area interessata, con effetti significativi anche per un risparmio energetico determinato da un minor uso, nei mesi caldi, degli impianti di condizionamento. La barriera verde rende più salubre l'aria con un assorbimento diretto di sostanze inquinanti quali ozono, ossidi di azoto e di zolfo, l'intercettazione di particolato atmosferico (polvere, cenere, fumo, ....), il rilascio di ossigeno grazie alla fotosintesi, l'evapotraspirazione e l'ombreggiamento che, abbassando la temperatura dell'aria, favorisce i moti convettivi delle correnti d'aria negli strati prossimi al suolo, migliorandone il ricambio.
4. La progettazione delle aree verdi, la loro gestione e gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ma soprattutto tutti gli altri interventi che fanno capo a Settori diversi dell'Amministrazione, ad Enti esterni ed ai privati, che incidono in qualche misura su aree verdi o alberate, devono essere attuati nel rispetto del patrimonio naturale esistente e in conformità alle condizioni ambientali in cui questa si sviluppa.
5. Le norme contenute nel presente Regolamento sono relative alle modalità di impianto, manutenzione e difesa di aree verdi pubbliche e private esistenti, alla tutela di parchi e giardini pubblici, alle aree di pregio ambientale-storico-paesaggistico.

**Articolo 2 – Ambito di applicazione**

1. Il presente Regolamento si applica alle aree private ed alle aree di uso pubblico, destinate a verde o che comunque sono, allo stato, sistemate a verde ed aperte alla pubblica fruizione.
2. Le norme di cui al presente Regolamento si applicano altresì agli elementi vegetali, singoli o associati, quali essenze arboree isolate, filari, gruppi, fasce boscate, nonché arbustacei, siepi, aiuole e manti erbosi in genere, siano essi su aree pubbliche, private ad uso pubblico o private.
3. Sono esclusi dalla presente regolamentazione:
  - alberi e/o gruppi di alberi tutelati in base a norme sovraordinate vigenti;
  - boschi così come definiti dal Piano di Indirizzo Forestale;
  - le piantagioni di alberi da frutta, le coltivazioni specializzate e semi-specializzate per l'arboricoltura da legno, le attività florovivaistiche.

**CAPO II – VERDE PRIVATO**

Il presente capitolo detta disposizioni per la salvaguardia e la corretta gestione del verde urbano esistente nel territorio comunale, nei giardini privati, aree verdi di pertinenza degli immobili ad uso esclusivamente privato.

**Articolo 3 – Manutenzione**

1. Nelle aree private devono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria quali: pulizia dell'area da erbe infestanti, ramaglie, foglie, ecc.; taglio dell'erba; eliminazione di parti legnose secche e pericolanti; rimozione di alberi danneggiati e/o pericolanti; difesa da parassiti con mezzi idonei e prodotti fitosanitari a bassa tossicità per l'uomo e l'ambiente, al fine di tutelare la pubblica incolumità od igiene.
2. Inoltre i proprietari di giardini o terreni fiancheggianti le vie e piazze pubbliche devono provvedere affinché i rami degli alberi non si proiettino sopra detti luoghi in modo pericoloso, impedendo la corretta visibilità od ostacolando il riconoscimento dei segnali stradali, il transito e la sicurezza dei veicoli e dei pedoni.
3. Per Manutenzione Ordinaria, che comunque non è soggetta ad autorizzazione, sono da intendere tutte le operazioni periodiche sotto specificate, indispensabili al mantenimento del patrimonio vegetale.
  - Potatura di specie arboree ed arbustive. Sono considerate potature di ordinaria manutenzione quelle di rimonda, che consistono nella ripulitura dei rami secchi e vanno eseguite entro il mese di marzo. Per gli arbusti possono essere necessari interventi di contenimento da eseguirsi anche più volte l'anno.
  - Concimazioni. E' consigliabile che l'intervento di concimazione venga affrontato sulla base delle analisi chimico-fisiche del terreno e venga effettuato ogni 4 anni. Nella scelta dei concimi si privilegeranno quelli organici, che devono essere interrati alla profondità di cm. 30-40 al momento dell'impianto. Per i tappeti erbosi, il concime verrà distribuito in modo uniforme dopo il primo taglio.
  - Taglio dei tappeti erbosi. Si intende per tappeto erboso uno spazio in genere non eccessivamente esteso che deve mantenere nel tempo caratteristiche di omogeneità, compattezza e bell'aspetto. I tappeti erbosi posti in contesto urbano necessitano di 12-15 tagli all'anno da effettuarsi tra il mese di marzo e la prima metà di ottobre; i tagli devono essere effettuati con macchine a lame elicoidali oppure a lame rotanti ed il materiale di risulta deve essere allontanato completamente. In occasione di ogni taglio dell'erba devono essere asportati tutti i rifiuti presenti sul tappeto erboso. Il materiale di risulta ed i rifiuti asportati dovranno essere conferiti nella strutture indicate dal Settore Ambientale per l'avvio al compostaggio.  
Un trattamento particolare spetta a tappeti erbosi sportivi che, escludendo il periodo invernale di riposo vegetativo, devono essere tagliati con cadenza settimanale.
  - Irrigazione ed innaffiature. Nella programmazione degli interventi devono essere valutati la distribuzione della piovosità nella zona interessata, lo stato di costipamento del terreno, la sua struttura e l'eventualità di adozione di impianti fissi. Sarà comunque più opportuno distribuire l'acqua in un numero limitato di interventi e in quantità non inferiore a mm. 5 per mq.  
Per quanto riguarda l'innaffiamento di soccorso di alberi, dovrà essere usato un volume d'acqua non inferiore a lt. 50 cadauno per alberi di diametro fino a cm. 10, ed un volume da lt. 50 a lt. 100 per alberi con diametro superiore a cm. 10.  
Nei nuovi impianti è opportuno adottare sistemi di irrigazione radicale formati da anelli in PVC fessurati omogeneamente, interrati a livello delle radici e collegati ad un tubo di adduzione dell'acqua.
4. Per Manutenzione Straordinaria, che comunque non è soggetta ad autorizzazione, sono da intendere tutte le riparazioni periodiche sotto specificate, indispensabili al mantenimento del patrimonio vegetale.
  - Potature. Le potature devono essere praticate durante il riposo vegetativo e si distinguono come sotto indicato.
  - Potatura di formazione. Si effettua solo in casi particolari, nella fase giovanile e solo su branche di diametro inferiore a cm. 10; è applicabile, anche in relazione ai costi, solo in caso di carenza di spazio sufficiente per il buon sviluppo della pianta.
  - Potatura di mantenimento e riforma. Ha lo scopo di restituire alla pianta la sua forma naturale o adeguarla alla presenza di manufatti posti in vicinanza o, infine, di modellare un insieme (alberate, ecc.); si provvede all'eliminazione delle parti malate e pericolose.  
Le operazioni comprendono:
    - eliminazione dei rami di ostacolo;
    - eliminazione dei rami interni sottili e in sovrannumero;

- eliminazione di monconi residui di precedenti potature malfatte;
- cura delle ferite superficiali.

E' controproducente la mutilazione drastica di grossi rami, in quanto alla successiva ripresa vegetativa si ha, in corrispondenza della zona di taglio, la formazione di densi agglomerati di rami con scarso apparato anatomico di connessione al tronco, fragili e, quindi, pericolosi. Sono, evidentemente, da evitare anche le capitozzature. La potatura di grossi rami dovrà sempre essere effettuata per gradi, procedendo dall'apice verso l'attaccatura secondo il metodo detto del "taglio di ritorno" (taglio fatto alla base del ramo di un anno inserito su legno di due anni, che permetta di far tornare la vegetazione sulla parte bassa della chioma): la sezione dei rami di sostituzione mantenuti in prossimità del taglio dovrà essere simile a quella del ramo asportato; la superficie di taglio dovrà essere liscia, inclinata ed aderente all'attaccatura.

Si consiglia di disinfettare tutte le attrezzature utilizzate per la potatura con prodotti antisettici prima e dopo l'intervento, su ogni singola pianta. Tutti i prodotti e gli strumenti per la distribuzione dei cicatrizzanti dovranno essere preservati dal contatto con segatura e residui delle operazioni di potatura.

Alla potatura dovrà seguire un trattamento ai rami e ai tronchi con fungicidi. Il rilevamento della presenza di malattie dovrà sempre comportare l'immediata sospensione dei lavori di potatura. Gli alberi presenti in parchi o giardini dovranno, di norma, essere lasciati crescere liberamente, salvo necessità legate all'equilibrio e rimonda della chioma.

- **Potatura di risanamento.** Si effettua per eliminare parti di piante che presentano alterazioni di natura infettiva e che possono divenire focolai di contagio. Di norma, prima di effettuare gli interventi, occorre una diagnosi fitopatologica accurata e conseguenti operazioni di cura da affidare a personale specializzato e dotato di attrezzature apposite.
- **Diradamenti.** Devono essere eseguiti nei seguenti casi:
  - su piante malate in modo incurabile;
  - quando la chioma di alberi in accrescimento si sovrappone per più di un terzo alla chioma confinante;
  - quando essenze vicine mostrino fenomeni di concorrenza idrica e nutrizionale.
- **Grandi trapianti.** Si tratta di interventi necessari a salvare essenze arboree di pregio botanico ed estetico (purchè esenti da malattie parassitarie che possono pregiudicare la riuscita del trapianto e/o essere facilmente trasmissibili) altrimenti destinate all'abbattimento. Al fine di procurare il minor danno possibile occorre preparare l'albero con alcuni accorgimenti tecnici, considerando che la maggior parte delle radici attive si trova alla periferia dell'apparato radicale. La preparazione può iniziare anche due stagioni prima del trapianto, effettuando intorno al tronco lo scavo progressivo di una trincea circolare larga circa cm. 30-50 e con diametro interno pari a cinque volte il diametro del tronco al colletto. La trincea andrà scavata in settori nel corso delle due stagioni e riempita nella stagione successiva allo scavo con terriccio, torba e fertilizzanti. In tal modo si dà la possibilità all'apparato radicale di sviluppare radici attive in prossimità del tronco, che verranno incluse nella zolla da estirpare.

Disponendo di macchina estirpatrice per zolle fino a mt. 3 di diametro, la preparazione è molto meno complicata e comunque andranno osservate le seguenti precauzioni:

  - il trapianto va effettuato a fine inverno, salvo che per le conifere, che dovrà essere effettuato a inizio primavera;
  - prima dell'estirpazione la chioma va potata leggermente;
  - utilizzare durante il trasporto prodotti antitraspiranti;
  - fasciare il tronco e le branche principali e conservare la fasciatura, periodicamente inumidita, per uno o due anni;
  - realizzare tutori o tiranti di ancoraggio dell'alberatura da lasciare in opera (sostituendo con la crescita) per almeno 3-5 anni;
  - dopo il trapianto bisogna utilizzare protezioni contro l'eccessiva insolazione, irrigare sopra-chioma, effettuare concimazioni fogliari ausiliarie.
- **Trattamenti fitopatologici.** I trattamenti antiparassitari, insetticidi o fungicidi, non devono essere effettuati a calendario, cioè a scadenza fissa, indipendentemente dalla effettiva presenza dell'insetto fitofago o dal grado di rischio di una infezione fungina, bensì solo quando l'infestazione supera la "soglia di intervento", definibile come il livello al quale il costo del

trattamento è inferiore al danno subito in assenza di esso. I trattamenti devono, comunque, essere fatti con principi attivi.

Per l'elenco delle avversità per le quali già sussistono obblighi di trattamento si rimanda al D.M. 20/5/1926, al D.M. 12 febbraio 1938 e al D.M. 3/9/1987, n° 412.

#### Articolo 4 - Potature

1. Un albero correttamente piantato e coltivato, in assenza di patologie specifiche, non necessita di potature. La potatura, quindi, è un intervento che riveste un carattere di straordinarietà: in particolare, le potature andranno effettuate esclusivamente per eliminare rami secchi, lesionati o ammalati, per motivi di difesa fitosanitaria, per problemi di pubblica incolumità, per rimuovere elementi di ostacolo alla circolazione stradale e nei casi di interferenza con elettrodotti od altre reti tecnologiche preesistenti.
2. Gli interventi di capitozzatura, cioè i tagli che interrompono la crescita apicale del fusto e quelli praticati su branche aventi diametro superiore a cm. 10,0, sono vietati. In via straordinaria, previa richiesta di autorizzazione, potranno essere consentiti per casi di pubblica incolumità, tutori privi delle piantate, gelsi, salici da capitozza e arte topiaria.

#### Articolo 5 – Danneggiamenti

1. Sono considerati danneggiamenti tutte le attività che, direttamente o indirettamente, possono compromettere l'integrità fisica e lo sviluppo delle piante e pertanto sono considerati a tutti gli effetti abbattimenti non autorizzati, e come tali regolamentati.
2. E' vietato ogni tipo di danneggiamento alla vegetazione esistente, in particolare:
  - il versamento di sostanze fitotossiche (sali, acidi, oli, ecc.) nelle aree di pertinenza delle piante;
  - la combustione di sostanze di qualsiasi natura all'interno delle aree di pertinenza delle alberature;
  - l'impermeabilizzazione, con pavimentazione o altre opere edilizie, dell'area di pertinenza delle piante;
  - l'affissione diretta alle alberature, con chiodi o fili di ferro o materiale non estensibile, di cartelli, manifesti e simili;
  - il riporto, nelle aree di pertinenza delle piante, di ricarichi superficiali di terreno o qualsiasi altra materia, tali da comportare l'interramento del colletto;
  - l'asporto di terreno dalle aree di pertinenza degli alberi;
  - l'utilizzo di aree a bosco, a parco, nonché delle aree di pertinenza delle alberature, per depositi di materiali di qualsiasi tipo, per attività industriali o artigianali in genere;
  - la realizzazione di impianti di illuminazione che producano calore tale da danneggiare l'alberatura;
  - gli scavi di qualsiasi natura nell'area di pertinenza delle alberature.
3. Per gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, linee elettriche e telefoniche, fognature, ecc.) si devono osservare distanze, utilizzare passacavi (nel caso di mancanza di spazio) e precauzioni tali da non danneggiare le radici degli alberi. In caso di danneggiamento delle alberature verranno applicate le sanzioni previste nel presente Regolamento.

#### Articolo 6 – Scelta delle specie

1. Nei progetti per nuove aree verdi o per la risistemazione di quelle già esistenti, si dovrà prediligere l'inserimento, soprattutto nel caso di aree inserite in zone di particolare valore paesistico, delle specie di seguito elencate e di tutte le specie autoctone in Regione Lombardia.

Specie arboree dal valore ecologico, ambientale e paesaggistico

| Alberi di prima grandezza<br>h>20m | Alberi di seconda grandezza<br>10<h<20 | Alberi di terza grandezza<br>h<10m |
|------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------|
| <i>Celtis australis</i>            | <i>Acer opulus</i>                     | <i>Acer pseudoplatanus</i>         |
| <i>Fraxinus excelsior</i>          | <i>Acer platanoides</i>                | <i>Acer campestre</i>              |
| <i>Fraxinus angustifolia</i>       | <i>Acer saccharinum</i>                | <i>Alnus glutinosa</i>             |

|                                    |                            |                              |
|------------------------------------|----------------------------|------------------------------|
| <i>Platanus spp.</i>               | <i>Alnus cordata</i>       | <i>Arbutus unedo</i>         |
| <i>Populus alba</i>                | <i>Carpinus betulus</i>    | <i>Corylus avellana</i>      |
| <i>Populus canescens</i>           | <i>Celtis occidentalis</i> | <i>Crataegus monogyna</i>    |
| <i>Populus canadensis</i>          | <i>Fraxinus oxycarpa</i>   | <i>Crataegus oxyacanta</i>   |
| <i>Populus nigra</i>               | <i>Ostrya carpinifolia</i> | <i>Eleagnus angustifolia</i> |
| <i>Populus nigra 'Italica'</i>     | <i>Quercus pubescens</i>   | <i>Fraxinus ornus</i>        |
| <i>Populus nigra 'Pyramidalis'</i> | <i>Salix alba</i>          | <i>Mespilus germanica</i>    |
| <i>Prunus avium</i>                | <i>Sorbus aria</i>         | <i>Prunus padus</i>          |
| <i>Quercus cerris</i>              | <i>Sorbus domestica</i>    | <i>Prunus mahaleb</i>        |
| <i>Quercus frainetto</i>           | <i>Tilia americana</i>     | <i>Salix babylonica</i>      |
| <i>Quercus petrae</i>              | <i>Tilia tomentosa</i>     | <i>Salix caprea</i>          |
| <i>Quercus robur</i>               | <i>Ulmus minor</i>         | <i>Sorbus aucuparia</i>      |
| <i>Tilia cordata</i>               | <i>Ulmus glabra</i>        | <i>Sorbus torminalis</i>     |
| <i>Tilia platyphyllos</i>          | <i>Ulmus pumila</i>        |                              |

9. Specie arboree dal valore ornamentale, da giardino o da frutta (in base al contesto)

| Alberi di prima grandezza<br>h>20m  | Alberi di seconda grandezza<br>10<h<20 | Alberi di terza grandezza<br>h<10m |
|-------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------|
| <i>Calocedrus decurrens</i>         | <i>Abies cephalonica</i>               | <i>Acer davidii</i>                |
| <i>Carya ovata</i>                  | <i>Aesculus hippocastanum</i>          | <i>Acer ginnala</i>                |
| <i>Cedrus atlantica</i>             | <i>Aesculus x carnea</i>               | <i>Acer lobellii</i>               |
| <i>Cedrus deodara</i>               | <i>Carya illinoensis</i>               | <i>Acer monspessolanum</i>         |
| <i>Chamaecyparis pisifera</i>       | <i>Gymnocladus dioicus</i>             | <i>Acer palmatum</i>               |
| <i>Cupressus sempervirens</i>       | <i>Liquidambar styraciflua</i>         | <i>Amelanchier laevis</i>          |
| <i>Fagus sylvatica</i>              | <i>Magnolia grandiflora</i>            | <i>Catalpa bignonioides</i>        |
| <i>Ginkgo biloba</i>                | <i>Magnolia macrophylla</i>            | <i>Ceratonia siliqua</i>           |
| <i>Juglans nigra</i>                | <i>Morus alba</i>                      | <i>Cercidiphyllum japonicum</i>    |
| <i>Juglans regia</i>                | <i>Paulownia tomentosa</i>             | <i>Cercis siliquastrum</i>         |
| <i>Liriodendron tulipifera</i>      | <i>Pinus brutia</i>                    | <i>Clerodendron trichotomum</i>    |
| <i>Metasequoia glyptostroboides</i> | <i>Pinus pinaster</i>                  | <i>Cornus florida</i>              |
| <i>Picea abies</i>                  | <i>Quercus ilex</i>                    | <i>Cornus kousa</i>                |
| <i>Picea omorika</i>                | <i>Sciadopitys verticillata</i>        | <i>Davidia involucrata</i>         |
| <i>Pinus nigra</i>                  | <i>Sophora japonica</i>                | <i>Diospyros kaki</i>              |
| <i>Pinus pinea</i>                  | <i>Taxus baccata</i>                   | <i>Eriobotrya japonica</i>         |
| <i>Pinus strobus</i>                | <i>Thuja occidentalis</i>              | <i>Erythrina crista-galli</i>      |
| <i>Pseudotsuga menziesii</i>        | <i>Trachycarpus fortunei</i>           | <i>Koeleuteria paniculata</i>      |
| <i>Sequoia sempervirens</i>         |                                        | <i>Lagerstroemia indica</i>        |
| <i>Thuja plicata</i>                |                                        | <i>Laurus nobilis</i>              |
| <i>Tsuga heterophylla</i>           |                                        | <i>Magnolia obovata</i>            |
| <i>Zelkova serrata</i>              |                                        | <i>Magnolia soulangeana</i>        |

|  |  |                          |
|--|--|--------------------------|
|  |  | <i>Malus floribunda</i>  |
|  |  | <i>Malus sylvestris</i>  |
|  |  | <i>Olea europaea</i>     |
|  |  | <i>Prunus cerasifera</i> |
|  |  | <i>Prunus serrulata</i>  |
|  |  | <i>Punica granatum</i>   |
|  |  | <i>Pyrus calleriana</i>  |
|  |  | <i>Pyrus pyraster</i>    |
|  |  | <i>Pyrus salicifolia</i> |
|  |  | <i>Rhus tiphyna</i>      |
|  |  | <i>Salix matsudana</i>   |
|  |  | <i>Salix viminalis</i>   |
|  |  | <i>Tamarix gallica</i>   |

Specie arbustive dal valore ecologico, ambientale e paesaggistico

*Cornus mas*, *Cornus sanguinea*, *Cotinus coggygria*, *Euonymus europaeus*, *Frangula alnus*, *Juniperus communis*, *Ligustrum vulgare*, *Prunus spinosa*, *Rosa spp.*, *Ruscus aculeatus*, *Salix cinerea*, *Salix eleagnos*, *Sambucus nigra*, *Viburnum lantana*.

Specie arbustive dal valore ornamentale (in base al contesto)

*Berberis spp.*, *Cotoneaster spp.*, *Cytisus scoparius*, *Eleagnus ebbingeii*, *Ilex aquifolium*, *Laburnum anagyroides*, *Ligustrum vulgare*, *Pyracanta spp.*, *Rhamnus catharticus*, *Rosmarino officinalis*, *Viburnum spp.*.

Specie striscianti, lianose, rampicanti e tappezzanti dal valore ecologico, ambientale e paesaggistico

*Anemone nemorosa*, *Anemone ranunculoides*, *Asparagus acutifolius*, *Asparagus tenuifolius*, *Ciclamen purpurascens*, *Clematis vitalba*, *Galanthus nivalis*, *Hedera elix*, *Humulus lupulus*, *Lilium bulbiferum*, *Primula vulgaris*, *Rosa canina*, *Vinca minor*.

#### Articolo 7 – Distanze d’impianto

1. Si indicano le distanze minime, tra una pianta e l’altra, da rispettare per singolo albero ed in funzione della classe di grandezza a cui questo appartiene:
  - a) 1ª grandezza (altezza > 20 mt.) > 4,00 mt.
  - b) 2ª grandezza (altezza 10-20 mt.) > 3,00 mt.
  - c) 3ª grandezza (altezza < 10 mt.) > 2,00 mt.
2. Solo per la posa e la manutenzione di utenze sotterranee, in caso di effettiva mancanza di spazio, si potrà operare a distanze inferiori a quelle indicate, purchè gli alberi compromessi dagli scavi siano inseriti in un piano di sostituzione poliennale.

#### Articolo 8 – Lotta obbligatoria alle erbe infestanti

1. La lotta obbligatoria alle erbe infestanti ha come scopo il contenimento della vegetazione rispetto alla diffusione su aree private e pubbliche.
2. In tutto il territorio comunale è obbligatoria la lotta contro l’Ambrosia artemisiifolia (ordinanza Regione Lombardia n° 25522 del 29 marzo 1999), per la quale sono obbligatori nelle zone interessate gli interventi prescritti nelle Ordinanze Sindacali.
3. Il proprietario di qualsiasi terreno che, a seguito di abbandono dell’attività agricola o manutenzione, si trovi ricoperto dalla vegetazione infestante indicata è obbligato a rimuovere tale vegetazione e a mantenere pulita l’area.

**Articolo 9 – Difesa fitosanitaria**

1. Allo scopo di salvaguardare il patrimonio verde, è fatto obbligo di prevenire, in base alla normativa vigente e all'articolo 500 del Codice Penale, la diffusione delle principali malattie e dei parassiti animali e vegetali che possano diffondersi nell'ambiente e creare danni al verde pubblico e/o privato.
2. In particolare è obbligatoria la lotta a:
  - Anoplophora chinesi;
  - Processionaria del pino (*Thaumetopoea pityocampa*) – D.M. 17/04/1998;
  - Cancro colorato del platano (*Ceratocystis fimbriata*) – D.M. 17/04/1998;
  - Colpo di fuoco batterico (*Erwinia amylovora*) D.M. n° 356 del 10/09/1999;
  - Ifantria americana (*Hyphantina cunea*) – Circolare Regione Lombardia 13/04/1991.
3. E' fatto obbligo di attenersi a tutte le eventuali altre leggi regionali e nazionali in materia di lotta obbligatoria a fitopatie specifiche e ai insetti fitofagi qui non riportati.

**Articolo 10 - Abbattimenti**

1. Nei giardini privati l'abbattimento di alberi di cui alle dimensioni di 1ª grandezza e 2ª grandezza, così come qualificate all'articolo 7 del presente Regolamento, dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Ufficio competente a seguito di presentazione, da parte del proprietario del fondo su cui vegeta la pianta, di domanda indirizzata al Responsabile dell'ufficio competente. Le pratiche dovranno essere consegnate con modalità SUE.
2. Sono soggetti alla sola comunicazione all'ufficio competente, gli abbattimenti degli alberi di cui alla dimensione 3ª grandezza, così come qualificata dal presente regolamento, fatti salvi gli alberi e gli arbusti che risultano portatori di particolari valenze architettoniche, paesaggistiche e/o storico-culturali.
3. Non sono soggetti ad autorizzazione gli abbattimenti facenti parte di progetti di riqualificazione del verde, approvati dall'Amministrazione Comunale, che producano un miglioramento ambientale, estetico-culturale e delle alberature sottoposte a vincolo ex-D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i.
4. L'abbattimento fitosanitario della pianta malata dovrà avvenire preferibilmente durante i periodi asciutti o freddi; dovrà possibilmente effettuarsi in inverno o durante l'estate. Va comunque tenuto conto del pericolo di diffusione. Dovrà essere contenuta la diffusione della segatura derivante dal taglio, usando teloni stesi sul terreno e aspiratori. Dovrà essere sospeso il traffico limitrofo durante l'operazione di abbattimento. Le ceppaie degli alberi tagliati dovranno essere asportate immediatamente ed il terreno sostituito con coltivo trattato con anticrittogamici. Dopo l'asportazione di una pianta infetta dovrà essere esercitato un controllo mensile sulle piante limitrofe allo scopo di individuare precocemente l'inizio di un nuovo focolaio.
5. Le alberature abbattute dovranno essere sostituite con esemplari arborei delle essenze elencate nel presente regolamento.

**Articolo 11 – Norme per la difesa delle piante in aree di cantiere**

1. Nelle aree di cantiere è fatto obbligo di adottare tutti gli accorgimenti utili ad evitare il danneggiamento della vegetazione esistente (lesioni alla corteccia e alle radici, rottura di rami, ecc.).
2. In caso di danneggiamento della vegetazione è obbligo intervenire sulla pianta danneggiata con cure fitosanitarie finalizzate al recupero della pianta stessa.

**CAPO III – IL VERDE PUBBLICO**

Fatte salve le prescrizioni contenute nel presente Regolamento, è vietato utilizzare le aree verdi pubbliche per scopi non conformi alla loro destinazione d'uso, ed è vietato altresì compromettere in qualsiasi modo la vitalità del suolo, del soprassuolo e del sottosuolo.

Al fine di salvaguardare al meglio il patrimonio verde ed impedirne il degrado, nel Regolamento vengono indicati una serie di divieti che investono sia gli aspetti comportamentali, sia le modalità di utilizzo delle aree verdi.

In particolare, gli articoli del presente capitolo evidenziano le situazioni più critiche, che causano danneggiamenti temporanei più significativi, che abitualmente o saltuariamente si riscontrano sulle aree verdi e che compromettono la valenza estetica e ornamentale del verde, interferendo con equilibri biologici che vanno salvaguardati.

Fatto salvo quanto previsto anche dal vigente Regolamento di Polizia Urbana, il presente Regolamento si applica a tutte le aree adibite a parco, giardino e verde pubblico.

#### **Articolo 12 – Classificazione e funzioni delle aree verdi**

1. Al fine della determinazione delle norme d'uso, le aree verdi sono così classificate:

- Aree per ricreazione e tempo libero:

- a) giardini pubblici;
- b) parchi urbani;
- c) aree attrezzate.

Si tratta di aree verdi di dimensioni diverse, attrezzate o meno, la cui funzione primaria è quella del riposo e dello svago. Altre funzioni compatibili sono indicate sui cartelli posti all'ingresso delle aree. L'accesso e la permanenza in tali aree è consentito secondo apposita regolamentazione comunale. In tali aree è inoltre vietato: accedere e trattenersi fuori dagli orari stabiliti; permettere agli animali la libera circolazione e/o consentirgli di effettuare deiezioni; inquinare acqua di fontane; danneggiare il patrimonio botanico e architettonico; danneggiare i giochi.

- Arredo urbano- verde ornamentale. Si tratta di aree di modeste dimensioni, rappresentative dell'immagine urbana e della sua qualità, quali:

- a) aiuole;
- b) fioriere;
- c) vaso colture in genere;
- d) alberature stradali;
- e) filari;
- f) verde decorativo;
- g) verde pensile;
- h) elementi di verde inseriti nella viabilità;
- i) piste ciclabili.

- Orti urbani, consistono in appezzamenti di terreno pubblico, destinati alla coltivazione di fiori, frutta e ortaggi. Sono proposti dall'Amministrazione Comunale, oggetto di apposite convenzioni o regolamentazioni.

- Campi gioco ed attrezzature sportive non agonistiche, quali:

- a) aree verdi dotate di apposite strutture ludiche;
- b) aree gioco per l'infanzia;
- c) campi gioco per bambini e ragazzi.

Sono vietati i giochi e le attività ludiche incompatibili con il corretto uso o la conservazione delle attrezzature esistenti, a seconda delle fasce di età. E' consentito l'uso delle attrezzature ludiche ai bambini di età compresa tra quattro e dieci anni purchè accompagnati da persona adulta, è consentito l'uso delle stesse ai bambini di età inferiore a quattro anni, con l'assistenza di persona adulta.

- Parcheggi, aree verdi che si integrano con gli spazi riservati al parcheggio veicolare.

#### **Articolo 13 – Verde per parcheggi**

1. Nella nuova realizzazione o nella sistemazione di parcheggi pubblici, deve essere prevista la sistemazione a verde di una superficie come da vigenti regolamenti urbanistici, edilizi ed igienico-sanitari.
2. Nel nuovo impianto in aree destinate a parcheggio, sono da escludere le seguenti specie arboree:
  - pino domestico (*Pinus spinea*);
  - ippocastano (*Aesculus hippocastanum*);
  - spino di Giuda (*Gleditsia triacanthos*).

3. La scelta delle soluzioni progettuali dovrà essere finalizzata alla riduzione dell'impatto ambientale ed all'ottimizzazione del rapporto tra funzionalità ed inserimento paesaggistico.
4. Ai fini di un adeguato ombreggiamento, le aree a parcheggio devono essere opportunamente alberate, prevedendo almeno una pianta ogni 5 posti auto.

#### **Articolo 14 – Alberate stradali**

1. Per dotazione di verde della viabilità pubblica si intende ogni corredo vegetale della stessa tale da costituirne una precisa caratterizzazione estetica e funzionale, ricadente nelle pertinenze dell'asse stradale medesimo. Nel caso di viali alberati, i filari, indipendentemente dalla loro composizione specifica e coetaneità, dovranno essere considerati elementi unitari e come tali gestiti, sia dal punto di vista progettuale che manutentivo. In relazione a ciò, fatti salvi i casi di deroga già previsti dal presente Regolamento, è vietato l'abbattimento di uno o più elementi arborei costituenti un viale.
2. In funzione della larghezza del marciapiede si dovrà determinare il tipo di alberatura eventualmente utilizzabile, rispettando comunque le distanze minime dalle utenze sotterranee e aeree preesistenti, rispettando le norme dettate dal Regolamento, secondo la seguente articolazione:
  - a) per marciapiedi di larghezza inferiore a 1,50 m.: nessuna alberatura, solo arbusti;
  - b) per marciapiedi di larghezza compresa tra 1,50 m. e 3,00 m.: alberi di terza grandezza;
  - c) per marciapiedi di larghezza compresa tra 3,00 m. e 4,00 m.: alberi di seconda grandezza;
  - d) per marciapiedi di larghezza superiore a 4,00 m.: alberi di prima grandezza.
3. Per ogni pianta dovrà essere garantita una superficie libera adeguata al suo sviluppo. Di seguito sono riportate le superfici di terreno libero minime da rispettare per gli alberi dei viali, in funzione della classe di grandezza a cui appartengono:
  - a) 1<sup>a</sup> grandezza (altezza > 20 mt.) 8,00 mq – r. 1,60 m
  - b) 2<sup>a</sup> grandezza (altezza 10-20 mt.) 3,50 mq – r. 1,00 m
  - c) 3<sup>a</sup> grandezza (altezza < 10 mt.) 2,00 mq – r. 0,80 m.
4. La realizzazione e riqualificazione di viali alberati all'interno di singoli comparti insediativi, dovrà essere basata sul principio di scalarità delle realizzazioni. Questo risultato potrà essere raggiunto sia attraverso programmi pluriennali di impianto di nuovi alberi, sia attraverso il contemporaneo utilizzo di esemplari di varie età e dimensioni sui diversi viali.

#### **Articolo 15 – Viabilità extraurbana comunale**

1. Per quanto riguarda l'ambito extraurbano, relativamente alla dotazione e gestione di elementi vegetali della viabilità pubblica, si dovrà sempre e comunque fare riferimento a quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada e s.m.i. (articolo 29 par. 1, 2, 3, 4; articolo 16, par. 1,2; articolo 17; articolo 18) e dal Regolamento di Attuazione dello stesso e s.m.i. (articolo 26, par. 6, 7, 8).

#### **Articolo 16 – Potature su alberature stradali**

1. Ogni intervento di potatura su viali alberati sarà disciplinato secondo quanto riportato nel presente Regolamento.

#### **Articolo 17 – Abbattimenti in alberate stradali**

1. Qualora si renda necessario un abbattimento, nel rispetto comunque delle norme dettate dal presente Regolamento, a questo dovrà seguire l'impianto di nuovi esemplari, come previsto dalle norme urbanistico-edilizie vigenti.
2. Nel caso di filari già maturi, tale sostituzione potrà avvenire solo purché siano garantite condizioni adeguate al corretto sviluppo del nuovo albero.
3. Nel caso di viali storici filologicamente ricostituiti, la sostituzione di esemplari abbattuti dovrà rispettare la composizione specifica del filare e le forme di allevamento in esso adottate.

#### **Articolo 18 – Interventi vietati**

1. Le aree verdi pubbliche di qualsiasi forma e dimensione sono sede privilegiata di iniziative volte alla sensibilizzazione ambientale e alla promozione della cultura del verde. L'Amministrazione promuove iniziative volte alla sensibilizzazione e diffusione delle conoscenze sulle varie funzioni e attività svolte.

2. Le regole inerenti la fruizione del verde pubblico, oltre che ad essere previste dal presente Regolamento, sono esposte nelle principali aree verdi pubbliche, mediante apposita cartellonistica.
3. Sono riconosciute come opportunità di diffusione e accrescimento della cultura del verde anche le attività ordinarie di manutenzione del verde.
4. Nelle aree verdi pubbliche è vietato:
  - a) il deposito o lo scarico di materiali di qualsiasi natura o consistenza, se non specificatamente autorizzato;
  - b) l'accatastamento di materiale infiammabile;
  - c) l'abbandono di rifiuti al di fuori dei contenitori di raccolta;
  - d) l'impermeabilizzazione del suolo;
  - e) gli scavi non autorizzati;
  - f) il versamento di sali, acidi o sostanze dannose che possano inquinare il terreno, le fontane, corsi e raccolte d'acqua, fatti salvi gli interventi relativi al servizio sgombero neve;
  - g) l'eliminazione, la distruzione, il danneggiamento, il taglio e qualsiasi azione che possa in altro modo minacciare l'esistenza di alberi e arbusti o parte di essi;
  - h) il danneggiamento dell'apparato radicale dei fusti e della chioma delle piante e le legature con materiale non estensibile;
  - i) danneggiare e imbrattare la segnaletica;
  - j) danneggiare o imbrattare giochi o elementi di arredo;
  - k) raccogliere e asportare fiori, bulbi, radici, semi, frutti, terriccio, muschio, erbacee annuali e perenni, strato superficiale di terreno;
  - l) raccogliere ed asportare fossili, minerali e reperti archeologici;
  - m) calpestare le aiuole fiorite;
  - n) calpestare i siti erbosi ove sia espressamente vietato con determinazione dirigenziale o altro atto idoneo e con l'apposizione di apposita cartellonistica che indichi tale divieto;
  - o) abbandonare, catturare, molestare o ferire intenzionalmente animali, nonché sottrarre uova o nidi;
  - p) qualsiasi comportamento che possa ostacolare intenzionalmente la sicurezza, il benessere e lo svago di chiunque utilizzi le aree a verde pubblico;
  - q) scavalcare transenne, ripari, steccati posti a protezione di strutture, piantagioni, prati, aiuole fiorite;
  - r) circolare con veicoli a motore;
  - s) l'affissione sui tronchi degli alberi e sugli arbusti di materiale di qualsiasi genere (volantini, manifesti, ecc.), ad esclusione delle targhe di riconoscimento botanico o numerico autorizzate;
  - t) appendere agli alberi ed agli arbusti strutture di qualsiasi genere, compresi i cartelli segnaletici mediante l'uso di supporti metallici;
  - u) mettere a dimora piante senza l'assenso dell'Ufficio Verde Pubblico;
  - v) l'accesso con animali nelle aree verdi attrezzate; ove le aree non siano attrezzate è divieto permettere ad un animale, in proprio affidamento, di cacciare, molestare o ferire un altro animale o persone e danneggiare alberi, siepi e aiuole, inoltre è obbligatorio raccogliere gli escrementi, secondo le modalità previste dai vigenti regolamenti;
  - w) introdurre nuovi animali selvatici, senza l'assenso dell'Amministrazione Comunale o nutrire quelli presenti, salvo che negli eventuali spazi attrezzati;
  - x) permettere ad un animale, in proprio affidamento, di imbrattare i viali e i giardini;
  - y) permettere il pascolo non autorizzato di animali;
  - z) campeggiare, pernottare senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;
  - aa) accendere fuochi senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, compresa l'accensione di qualsiasi attrezzatura dotata di fiamma, come barbecue, grill, forni o lampade a gas;
  - bb) effettuare operazioni di pulizia o manutenzione di veicoli o parti di essi;
  - cc) svolgere qualsiasi attività commerciale o di pubblico intrattenimento, senza specifica autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;
  - dd) sporcare il suolo con rifiuti, avanzi o cibo o altro;

- ee) sono inoltre vietate tutte le attività, le manifestazioni non autorizzate ed i comportamenti che, seppure non espressamente richiamati dalle norme del presente Regolamento, possano recare danno al verde pubblico ed alle attrezzature ivi insistenti o turbino la quiete delle persone;
- ff) è inoltre vietato sostare sotto alberi isolati o gruppi di piante in caso di bufere di vento, temporali e nevicate a causa della possibilità di caduta di rami o di fulmini.

#### **Articolo 19 – Accesso di veicoli a motore negli spazi verdi**

1. Fanno eccezione quelli di seguito elencati ai quali è consentito il transito e la sosta esclusivamente sui viali, strade e percorsi predeterminati, interni agli spazi verdi:
  - a) moto carrozzelle per il trasporto di disabili;
  - b) mezzi di soccorso;
  - c) mezzi di vigilanza in servizio,
  - d) mezzi di servizio e supporto allo svolgimento dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria del verde, di strutture e manufatti in esso inseriti;
  - e) mezzi di proprietà dei residenti, qualora vi siano abitazioni ubicate all'interno dell'area.
2. In ogni caso tutti i mezzi indicati al comma precedente dovranno esporre sul parabrezza in modo visibile, il permesso di transito per l'esclusiva area a verde interessata.

#### **Articolo 20 – Aree destinate ai cani**

1. In tutti i parchi, giardini e aree verdi non attrezzate, nelle quali è consentito l'accesso ai cani, gli stessi devono essere condotti al guinzaglio. I cani appartenenti a "razze canine a rischio di maggiore aggressività" devono inoltre essere muniti di museruola, secondo le modalità previste dalla normativa vigente. In tutte le aree cani, i cani possono correre liberamente senza guinzaglio e museruola, purché in presenza e sotto la vigilanza dei loro custodi o possessori. I possessori o gli accompagnatori dei cani devono comunque essere muniti di guinzaglio e trattenere i cani ogni qualvolta se ne presenti la necessità o l'opportunità a tutela dell'incolumità delle persone e degli animali.
2. In tutte le aree cani è obbligatorio raccogliere gli escrementi, secondo le modalità previste dai vigenti regolamenti.
3. E' vietato introdurre cani nei canali, corsi d'acqua, fontane, zone umide e laghetti.
4. Gli addetti alla vigilanza possono, qualora ravvisino pericolo per la pubblica incolumità, disporre l'immediato allontanamento dai parchi, giardini pubblici e aree verdi dei cani, ovvero ordinare ai proprietari l'uso congiunto della museruola e del guinzaglio.

#### **Articolo 21 – Affidamento e sponsorizzazioni nelle aree verdi**

1. Nell'intento di permettere e di regolamentare la partecipazione diretta di privati alle opere di manutenzione delle aree a verde pubblico e alla gestione di servizi ad esse collegati, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di affidare a persone fisiche o giuridiche, previa specifica richiesta formale ed accertata capacità, la manutenzione di piccole aree di verde pubblico, la gestione di servizi ad esse collegati, nonché la realizzazione di interventi di sistemazione a verde, di arredo urbano e di strutture finalizzate all'utilizzo del verde in generale.
2. Per le modalità di affido e sponsorizzazione delle aree a verde pubblico verrà redatto apposito *"Regolamento per la sistemazione delle aree a verde pubblico con sponsorizzazione dell'intervento"* e/o *"Regolamento per l'assegnazione a volontari della gestione di interventi per la sistemazione e manutenzione di aree a verde pubblico"*.

### **CAPO IV - AUTORIZZAZIONI**

#### **Articolo 22 - Autorizzazioni**

1. L'autorizzazione al taglio delle alberature di alto fusto è subordinata alla presentazione, da parte del proprietario del fondo su cui vegeta la pianta, di domanda indirizzata all'ufficio competente. Le pratiche dovranno essere consegnate con modalità SUE. Nel caso di piante situate in aree di proprietà

condominiale, la richiesta di abbattimento dovrà essere presentata dall'Amministratore o delegato, allegando verbale dell'assemblea condominiale attestante l'approvazione di quanto richiesto. In caso di più proprietari la richiesta dovrà essere corredata da una dichiarazione di assenso all'effettuazione dei lavori da parte di tutti i proprietari. Sono esclusi da tali norme gli abbattimenti ordinati da sentenze giudiziarie e quelli dettati da documentate evidenti ragioni di incolumità pubblica.

2. La richiesta dovrà contenere le seguenti indicazioni:
  - a) tempi e modalità di abbattimento;
  - b) documentazione fotografica;
  - c) in caso di reimpianto: eventuale progetto indicante le specie da utilizzare, modalità e interventi agronomici da effettuare (costituzione del terreno di coltivo, estirpazione delle ceppaie, ecc.);
  - d) relazione descrittiva degli interventi da attuarsi redatta da un tecnico specializzato in materia/agronomo, come definito dall'articolo 23 del presente Regolamento e dalle specifiche a seguito indicate;
  - e) nominativo dell'esecutore dei lavori.
3. Non sono soggetti ad autorizzazione gli abbattimenti facenti parte di progetti di riqualificazione del verde, approvati dall'Amministrazione Comunale, che producano un miglioramento ambientale, estetico-culturale.
4. La richiesta dovrà essere corredata da perizia tecnica a firma di dottore agronomo forestale, perito agrario per:
  - alberi di 1 grandezza;
  - alberi con tronco misurato a petto d'uomo (una altezza da terra pari a m. 1,30) di dimensioni superiori a cm. 80 di diametro (circonferenza circa cm. 250).
5. L'abbattimento di alberi siti in immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i., dovrà essere preliminarmente approvato dagli enti posti a tutela dei rispettivi vincoli (Soprintendenza, ente sub-delegati a rilasciare l'autorizzazione).
6. L'autorizzazione relativa agli interventi viene rilasciata dall'ufficio competente entro 30 (trenta) giorni, fatti salvi i casi d'urgenza, cioè in casi a protezione della pubblica e privata incolumità.
7. Nella richiesta di abbattimento e/o nella comunicazione, il richiedente si impegna a sostituire entro un anno dall'abbattimento la pianta abbattuta con una pianta autoctona.
8. Se la sostituzione non può essere effettuata per l'insufficiente spazio a disposizione, ovvero per qualsiasi altra ragione preventivamente verificata dal suddetto ufficio, il proprietario o l'avente titolo provvederà:
  - alla piantumazione delle essenze con altezza pari a m. 3,00 e circonferenza minima pari a cm. 16, in sede definita dall'Amministrazione Comunale;
  - entro un anno a decorrere dalla piantumazione della nuova alberatura, deve essere depositata all'Ufficio Comunale competente la documentazione attestante la nuova piantumazione nell'ambito del lotto, con riferimenti certi.
9. Non sono soggetti ad autorizzazioni i seguenti interventi:
  - la rimozione o la modifica della struttura degli alberi per ottemperare a provvedimenti scritti dalle Autorità;
  - qualora la non rimozione dell'albero possa determinare pericoli immediati a persone o cose. In tal caso entro 15 (quindici) giorni lavorativi dall'abbattimento, il proprietario dell'albero è tenuto a fornire all'Ufficio Comunale competente il titolo abilitativo con le modalità sovraesposte.

#### **Articolo 23 – Alberature ed aree verdi private e Aree di Valore ecologico**

1. Negli ambiti classificati dalla Variante Generale PGT2022 come "Città storica antica e moderna – "Ai" e "As" e "Vp" – Zona a verde privato, unitamente alla pratica edilizia, a firma di tecnico specializzato in materia, deve essere inoltrata al Comune apposita pratica per il progetto del verde di pertinenza con l'indicazione di eventuale piantumazione da eliminare e delle piantumazioni di nuovo impianto. Quanto sopra al fine di preservare la funzione conferita dalla strumentazione urbanistica ai contesti di verde privato.

2. Nelle aree verdi appartenenti alla Rete Ecologica Regionale, (RER), alla Rete Ecologica Provinciale (REP), alla Rete Ecologica Comunale (REC), gli interventi sulle alberature ed anche sugli spazi prativi arborei (esempio posa di pavimentazioni, ecc..) sono subordinati alla presentazione di apposita pratica, redatta da un agronomo, al fine di preservare la qualificazione ambientale conferita alla aree dalla strumentazione urbanistica generale.

## **CAPO V – NORME SULLA VIGILANZA**

### **Articolo 24 - Vigilanza**

1. La vigilanza sull'osservanza delle norme del presente Regolamento, nonché delle ordinanze attuative e l'accertamento delle relative violazioni è affidato, in via generale, agli agenti del Comando di Polizia Urbana Locale.
2. Ove consentito dalla legge e previsto da specifica convenzione, l'Amministrazione Comunale può affidare il compito di far osservare le disposizioni del presente Regolamento a personale di altri Enti.

### **Articolo 25 – Disciplina sanzionatoria**

1. In tutte le ipotesi di violazione previste dal presente Regolamento si applicano le disposizioni generali contenute nelle sezioni I e II del Capo I della Legge 24 novembre 1981, n° 689 e s.m.i., salve le modifiche e le deroghe previste dalle norme dello stesso Regolamento.

2. **SANZIONI**

Contravviene al presente Regolamento chiunque, intenzionalmente o per negligenza, senza autorizzazione, rimuova, distrugga, danneggi o modifichi alberi o siepi, sono previste le sanzioni pecuniarie sotto elencate:

- a. Interventi non autorizzati: da € 51,64 a € 1.032,91 in base al tipo di intervento svolto;
- b. Modifiche delle piante protette con potature diverse da quelle di rimonda: da € 25,82 a € 154,93 per essenza, in base alle specie ed al valore storico della pianta;
- c. Mancata attuazione di interventi di manutenzione, prescritti dal Sindaco, di alberi o siepi di cui all'articolo 2: da € 25,82 e € 154,93 per essenza;
- d. Mancata adozione delle prescrizioni tecniche per la protezione degli alberi in cantiere: da € 51,64 a € 1.032,91 per ogni pianta in base al danno procurato ed al valore botanico e storico della stessa;
- e. Mancata Comunicazione

|                               |          |
|-------------------------------|----------|
| - per interventi ammessi:     | € 150,00 |
| - per interventi non ammessi: | € 300,00 |
- f. Mancata Autorizzazione

|                               |          |
|-------------------------------|----------|
| - per interventi ammessi:     | € 300,00 |
| - per interventi non ammessi: | € 450,00 |
- g. Mancato impianto di nuova alberatura in sito stabilito dall'Amministrazione Comunale prevede le sanzioni sotto indicate, in relazione alle dimensioni delle alberature:

|                                |          |
|--------------------------------|----------|
| 1ª grandezza (altezza >18 m)   | € 450,00 |
| 2ª grandezza (altezza 12-18 m) | € 300,00 |

### **Articolo 26 – Risarcimento del danno**

1. In aggiunta alle sanzioni pecuniarie di cui al precedente articolo, l'Amministrazione Comunale, nel caso di danneggiamento del patrimonio pubblico, esigerà dal trasgressore il risarcimento del danno calcolato, nel caso del patrimonio arboreo, sulla base dei prezzi di vendita al dettaglio, desunto dal prezziario edito da Ente Pubblico od Associativo (Consorzio Florovivaisti Provinciale, ..... ) e sui costi relativi al reimpianto, per i danni a manufatti secondo stima del competente Ufficio Tecnico.

## **CAPO V – NORME FINALI E DEROGHE**

### **Articolo 27 – Riferimenti legislativi**

1. Per tutto quanto non espressamente richiamato nel presente Regolamento, si fa riferimento alle normative vigenti in materia.
2. Le disposizioni ed i provvedimenti precedentemente emanati nelle materie e nei casi oggetto del presente Regolamento, devono considerarsi abrogati.

**Articolo 28 - Deroghe**

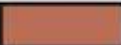
1. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale stabilire motivate deroghe alla disciplina d'uso delle aree di cui al presente Regolamento, nel caso in cui emergano problematiche verso il patrimonio pubblico.

ALLEGATO G – TABELLA DEI COLORI

TABELLE DEI COLORI RELATIVA ALGI INTERVENTI NEL CENTRO STORICO, TESSUTO URBANO CONSOLIDATO, AREE AGRICOLE E EDIFICI RURALI

Nelle tabelle seguenti sono indicate le codifiche dei colori secondo:

- sistema di ordinamento cromatico NCS ( Natural Color System ©)
- codifica colore RGB
- scala colore RAL (per elementi metallici e in legno)
- scala colore LCH (per elementi metallici e in legno)

| COLORI STORICI E MODERNI DELLE FACCIATE |                                                                                     |             |     |     |     |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----|-----|-----|
|                                         |                                                                                     | CODICE NCS  | RGB |     |     |
|                                         |                                                                                     |             | R   | G   | B   |
| 1                                       |    | S 4040-Y90R | 140 | 52  | 49  |
| 2                                       |   | S 3040-Y70R | 187 | 110 | 86  |
| 3                                       |  | S 3060-Y70R | 172 | 73  | 46  |
| 4                                       |  | S 2040-Y70R | 214 | 132 | 105 |
| 5                                       |  | S 2030-Y80R | 215 | 145 | 130 |
| 6                                       |  | S 1515-Y70R | 223 | 185 | 169 |
| 7                                       |  | S 1020-Y50R | 243 | 194 | 161 |
| 8                                       |  | S 0502-Y    | 255 | 253 | 242 |
| 9                                       |  | S 1510-Y40R | 218 | 167 | 114 |
| 10                                      |  | S 2020-Y40R | 213 | 172 | 137 |
| 11                                      |  | S 3020-Y30R | 189 | 153 | 115 |
| 12                                      |  | S 2040-Y10R | 213 | 173 | 95  |
| 13                                      |  | S 2040-Y10R | 247 | 193 | 110 |
| 14                                      |  | S 0540-Y10R | 255 | 218 | 126 |
| 15                                      |  | S 0530-Y10R | 255 | 218 | 126 |

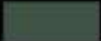
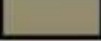
|    |  |             |     |     |     |
|----|--|-------------|-----|-----|-----|
| 16 |  | S 1030-Y30R | 245 | 193 | 135 |
| 17 |  | S 1015-Y10R | 236 | 217 | 173 |
| 18 |  | S 0907-Y50R | 237 | 218 | 200 |
| 19 |  | S 2030-Y10R | 213 | 180 | 117 |
| 20 |  | S 1020-Y10R | 224 | 195 | 147 |
| 21 |  | S 1515-Y30R | 233 | 211 | 160 |
| 22 |  | S 0510-Y20R | 250 | 232 | 169 |
| 23 |  | S 1010-Y30R | 235 | 214 | 185 |
| 24 |  | S 1515-G90Y | 219 | 207 | 165 |
| 25 |  | S 2005-Y60R | 204 | 192 | 182 |
| 26 |  | S 3005-Y20R | 79  | 169 | 152 |
| 27 |  | S 4010-Y50R | 168 | 144 | 127 |
| 28 |  | S 2002-Y50R | 188 | 181 | 172 |
| 29 |  | S 3010-Y30R | 187 | 166 | 141 |
| 30 |  | S 3005-G80Y | 202 | 195 | 179 |
| 31 |  | S 1502-Y    | 210 | 209 | 200 |
| 32 |  | S 1005-Y60R | 216 | 203 | 192 |
| 33 |  | S 2502-Y    | 146 | 145 | 143 |
| 34 |  | S 5502-Y    | 123 | 123 | 116 |
| 35 |  | S 4502-Y    | 144 | 142 | 134 |
| 36 |  | S 2002-Y    | 201 | 197 | 187 |
| 37 |  | S 2005-G30Y | 196 | 202 | 192 |
| 38 |  | S 1005-G30Y | 218 | 224 | 212 |

|    |  |             |     |     |     |
|----|--|-------------|-----|-----|-----|
| 39 |  | S 0502-G50Y | 238 | 239 | 231 |
| 40 |  | S 0500-N    | 241 | 239 | 235 |
| 41 |  | S 3005-Y50R | 179 | 165 | 154 |
| 42 |  | S 2002-R50B | 195 | 194 | 197 |
| 43 |  | S 1502-R    | 212 | 207 | 204 |
| 44 |  | S 1000-N    | 225 | 224 | 222 |
| 45 |  | S 0502-Y50R | 243 | 237 | 229 |
| 46 |  | S 1002-Y50R | 233 | 227 | 218 |

I COLORI DEGLI ELEMENTI METALLICI

| CODICE NCS |  |             | LCH |    |     | RAL  | RGB |     |     |
|------------|--|-------------|-----|----|-----|------|-----|-----|-----|
|            |  |             | L   | C  | H   |      | R   | G   | B   |
| 1          |  | S 7010-G10Y | 36  | 8  | 153 | 6028 | 65  | 82  | 71  |
| 2          |  | S 6010-G10Y | 45  | 8  | 153 | 7009 | 92  | 108 | 95  |
| 3          |  | S 6030-G10Y | 37  | 21 | 153 | 6005 | 46  | 89  | 65  |
| 4          |  | S 3020-G30Y | 65  | 16 | 130 | 6021 | 139 | 157 | 126 |
| 5          |  | S 7502-R    | 38  | 2  | 37  | 7022 | 86  | 80  | 78  |
| 6          |  | S 7502-Y    | 38  | 2  | 92  | 7043 | 81  | 79  | 75  |
| 7          |  | S 6000-N    | 50  | 0  | 0   | 7005 | 114 | 112 | 112 |
| 8          |  | S 6005-G80Y | 48  | 6  | 100 | 7039 | 118 | 114 | 102 |
| 9          |  | S 5502-G    | 57  | 3  | 120 | 7023 | 134 | 133 | 127 |
| 10         |  | S 2500-N    | 75  | 2  | 92  | 7030 | 184 | 180 | 174 |
| 11         |  | S 4005-R80B | 72  | 4  | 246 | 7045 | 169 | 173 | 177 |
| 12         |  | S 2002-G    | 78  | 2  | 200 | 7022 | 188 | 191 | 189 |
| 13         |  | S 1005-N    | 84  | 1  | 37  | 7047 | 212 | 207 | 204 |
| 14         |  | S 1002-R    | 88  | 1  | 92  | 9002 | 224 | 220 | 216 |
| 15         |  | S 5020-Y60R | 50  | 15 | 50  | 8025 | 144 | 109 | 96  |
| 16         |  | S 5030-Y50R | 44  | 26 | 54  | 8003 | 135 | 88  | 64  |
| 17         |  | S 6020-Y80R | 35  | 21 | 37  | 8002 | 111 | 66  | 55  |
| 18         |  | S 0500-N    |     |    |     | 9010 | 241 | 239 | 235 |
| 19         |  | S 0502-Y50R |     |    |     | 9001 | 243 | 237 | 229 |

I COLORI DEL LEGNO

|    |                                                                                     | CODICE NCS  | LCH |    |     | RAL  | RGB |     |     |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----|----|-----|------|-----|-----|-----|
|    |                                                                                     |             | L   | C  | H   |      | R   | G   | B   |
| 1  |    | S 7010-G10Y | 36  | 8  | 153 | 6028 | 65  | 82  | 71  |
| 2  |    | S 6010-G10Y | 45  | 8  | 153 | 7009 | 92  | 108 | 95  |
| 3  |    | S 6030-G10Y | 37  | 21 | 153 | 6005 | 46  | 89  | 65  |
| 4  |    | S 3020-G30Y | 65  | 16 | 130 | 6021 | 139 | 157 | 126 |
| 5  |    | S 4010-G90Y | 59  | 14 | 92  | 7034 | 149 | 140 | 112 |
| 6  |    | S 3010-G70Y | 65  | 10 | 110 |      | 158 | 158 | 137 |
| 7  |    | S 4010-Y10R | 67  | 12 | 80  | 1019 | 172 | 155 | 133 |
| 8  |    | S 3005-Y50R | 70  | 7  | 80  | 7032 | 180 | 169 | 156 |
| 9  |    | S 2005-Y30R | 75  | 12 | 80  |      | 197 | 180 | 159 |
| 10 |   | S 2010-Y20R | 78  | 16 | 80  |      | 206 | 187 | 156 |
| 11 |  | S 2010-G90Y | 80  | 13 | 95  |      | 204 | 198 | 170 |
| 12 |  | S 1005-G90Y | 88  | 12 | 95  |      | 231 | 223 | 197 |
| 13 |  | 0911-Y15R   |     |    |     | 1013 | 227 | 217 | 198 |
| 14 |  | S 2502-B    | 75  | 2  | 246 |      | 178 | 180 | 179 |
| 15 |  | S 1002-B    | 88  | 1  | 246 |      | 222 | 222 | 222 |
| 16 |  | S 1002-Y    | 86  | 4  | 104 | 9002 | 221 | 216 | 205 |
| 17 |  | S 1002-Y50R | 90  | 7  | 84  | 9001 | 234 | 226 | 211 |
| 18 |  | S 5020-Y60R | 50  | 15 | 50  | 8025 | 144 | 109 | 96  |
| 19 |  | S 5030-Y50R | 44  | 26 | 54  | 8003 | 135 | 88  | 64  |
| 20 |  | S 6020-Y80R | 35  | 21 | 37  | 8002 | 111 | 66  | 55  |
| 21 |  | S 0500-M    |     |    |     | 9010 | 241 | 239 | 235 |
| 22 |  | S 0502-Y50R |     |    |     | 9001 | 243 | 237 | 229 |

**APPROVAZIONE**

- Regolamento adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 24/04/2024, pubblicata, con i relativi allegati, e depositata presso il Comune di Belgioioso a partire dal 21/05/2024 al giorno 05/06/2024 (Albo pretorio pubblicazione n. 378)
- Regolamento approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. \_\_ del \_\_ / \_\_ / \_\_\_\_