

**COMUNE DI CASTIGLIONE D'ADDA**

**REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

**CORREZIONE DEL DOCUMENTO A SEGUITO DEL PROVVEDIMENTO A.S.L. DI LODI DEL 12-01-2012  
"PARERE IN MERITO ALLA PROPOSTA DI AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO DEL  
COMUNE DI CASTIGLIONE D'ADDA" - DISPOSIZIONE DIRIGENZIALE N. 286 DEL 30 DICEMBRE 2011**

**INDICE****CAPO I° NORME GENERALI**

## TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI

<i>Art. 1 -</i>	<i>Contenuto del Regolamento edilizio</i>	pag.	8
<i>Art. 2 -</i>	<i>Deroga alle norme del Regolamento edilizio</i>	pag.	8
<i>Art. 3 -</i>	<i>Soggetti legittimati a richiedere i titoli abilitativi</i>	pag.	8
<i>Art. 4 -</i>	<i>Ipotesi particolari</i>	pag.	8

**CAPO II° GLI INTERVENTI**

## TITOLO I° DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI PER LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO

<i>Art. 5 -</i>	<i>Definizione degli interventi edilizi</i>	pag.	10
<i>Art. 6 -</i>	<i>Interventi relativi all'eliminazione delle barriere architettoniche</i>	pag.	12

## TITOLO II° TITOLI ABILITATIVI PER GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DEL TERRITORIO E DOCUMENTI DA ALLEGARE AGLI STESSI

<i>Art. 7 -</i>	<i>Titoli per lo svolgimento dell'attività edilizia</i>	pag.	12
<i>Art. 8 -</i>	<i>Istanza per il rilascio del Permesso di Costruire</i>	pag.	12
<i>Art. 9 -</i>	<i>Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)</i>	pag.	13
<i>Art. 10 -</i>	<i>Comunicazione di Inizio attività asseverata (C.I.A. asseverata)</i>	pag.	13
<i>Art. 11 -</i>	<i>Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)</i>	pag.	13
<i>Art. 12 -</i>	<i>Istanza di autorizzazione paesistica</i>	pag.	14
<i>Art. 13 -</i>	<i>Adempimenti urbanistici preliminari all'attività edilizia: Piani attuativi</i>	pag.	14
<i>Art. 14 -</i>	<i>Documenti da allegare all'istanza per il rilascio del Permesso di Costruire, alla Denuncia di Inizio Attività, alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività ed alla Comunicazione di Inizio attività asseverata</i>	pag.	14
<i>Art. 15 -</i>	<i>Documenti da allegare alle istanze ed alle denunce di cui al precedente articolo soggette a vincolo paesistico</i>	pag.	19
<i>Art. 16 -</i>	<i>Caratteristiche degli elaborati grafici</i>	pag.	20

**CAPO III° IL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO**

## TITOLO I° SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

<i>Art. 17 -</i>	<i>Accesso ai documenti</i>	pag.	21
<i>Art. 18 -</i>	<i>Autocertificazione</i>	pag.	21
<i>Art. 19 -</i>	<i>Asseverazione</i>	pag.	21
<i>Art. 20 -</i>	<i>Conferenza dei Servizi - Sportello Unico per l'edilizia</i>	pag.	21
<i>Art. 21 -</i>	<i>Sportello Unico per le attività produttive</i>	pag.	21

## TITOLO II° PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 22 - *Riferimenti normativi in merito al Permesso di Costruire* pag. 21

## TITOLO III° DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.)

Art. 23 - *Presentazione della D.I.A.* pag. 22

## TITOLO IV° SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (S.C.I.A.)

Art. 24- *Riferimenti normativi in merito alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività* pag. 22  
(S.C.I.A.)

## TITOLO V° COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' ASSEVERATA (C.I.A.)

Art. 25 - *Riferimenti normativi in merito alla Comunicazione di Inizio Attività Asseverata* pag. 22  
(C.I.A.)

## TITOLO VI° PROVVEDIMENTI DI AGIBILITA' ED INAGIBILITA' DEGLI EDIFICI ED ORDINANZE

Art. 26 - *I provvedimenti relativi all'agibilità* pag. 23

Art. 27 - *I provvedimenti relativi a situazioni di inabitabilità o inagibilità* pag. 23

Art. 28 - *Le ordinanze* pag. 23

## TITOLO VII° CONTROLLO DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

Art. 29 - *Inizio lavori* pag. 23

Art. 30 - *Termine lavori* pag. 25

Art. 31 - *Rilascio del certificato di agibilità* pag. 25

Art. 32 - *Vigilanza sulle costruzioni* pag. 26

**CAPO IV° LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO E LA COMMISSIONE URBANISTICA**

## TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 33 - *Indicazioni generali e finalità* pag. 27

## TITOLO II° LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

Art. 34 - *Compiti e Regolamento della Commissione per il Paesaggio* pag. 27

## TITOLO III° LA COMMISSIONE URBANISTICA

Art. 35 - *La Commissione Urbanistica* pag. 28

**CAPO V° DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA**

## TITOLO I° PARAMETRI EDIFICATORI

Art. 36 - *Parametri urbanistici e modalità di misura. Distanze dai confini e distacchi tra*

	<i>edifici</i>	pag.	29
Art. 37 -	<i>Distacchi e distanze minime nell'edificazione all'interno di Piano Attuativi</i>	pag.	29
Art. 38 -	<i>Allineamenti con edifici o manufatti preesistenti e definizione di "cortina edilizia"</i>	pag.	29
TITOLO II° AMBIENTE URBANO, AREE VERDI, RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI DEGLI EDIFICI			
Art. 39 -	<i>Ambiente urbano</i>	pag.	30
Art. 40 -	<i>Ruolo delle aree "verdi" e degli elementi vegetazionali nel progetto edilizio sostenibile</i>	pag.	30
Art. 41 -	<i>Reti ed impianti tecnologici degli edifici</i>	pag.	31
TITOLO III° DEFINIZIONI E REQUISITI DELLE COSTRUZIONI E DEGLI ALLOGGI			
Art. 42 -	<i>Requisiti delle costruzioni e degli alloggi: rimando al Regolamento di Igiene Tipo</i>	pag.	33
Art. 43 -	<i>Abbaini, lucernari ed aperture in falda</i>	pag.	33
Art. 44 -	<i>Cortili</i>	pag.	34
Art. 45 -	<i>Cavedi</i>	pag.	34
Art. 46 -	<i>Scale principali, scale di sicurezza, dispositivi "servoscala" per l'abbattimento delle barriere architettoniche</i>	pag.	35
Art. 47 -	<i>Ascensori</i>	pag.	35
Art. 48 -	<i>Volumi tecnici</i>	pag.	36
Art. 49 -	<i>Logge</i>	pag.	36
Art. 50 -	<i>Altezza dei locali</i>	pag.	37
Art. 51 -	<i>Soppalchi</i>	pag.	37
Art. 52 -	<i>Costruzioni precarie</i>	pag.	37
Art. 53 -	<i>Pergolati su suolo privato</i>	pag.	38
Art. 54 -	<i>Gazebo su suolo privato</i>	pag.	39
Art. 55 -	<i>Tende, lapidi, vetrinette e decorazioni murali</i>	pag.	39
TITOLO IV° MANUTENZIONE E DECORO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI APERTI PRIVATI			
Art. 56 -	<i>Edifici crollati o resi inagibili da eventi accidentali</i>	pag.	40
Art. 57 -	<i>Manutenzione e revisione periodica degli edifici</i>	pag.	40
Art. 58 -	<i>Manutenzione degli spazi aperti privati</i>	pag.	41
Art. 59 -	<i>Principi generali per il decoro e la progettazione delle facciate degli edifici</i>	pag.	41
		pag.	42
TITOLO V° CARTELLI E TARGHE PUBBLICHE O DI PUBBLICA UTILITA', NUMERI CIVICI			
Art. 60 -	<i>Indicatori ed altri apparecchi pubblici</i>	pag.	41
Art. 61 -	<i>Numero civico degli edifici</i>	pag.	42

## TITOLO VI° INTERVENTI PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Art. 62 - *Accessibilità, visitabilità, adattabilità degli edifici* pag. 43

## TITOLO VII° INTERVENTI SULLE PARTI ESTERNE E SUGLI SPAZI APERTI DEGLI EDIFICI

Art. 63 - *Sporgenze, serramenti, balconi, insegne su spazi pubblici* pag. 43

Art. 64 - *Insegne e mezzi pubblicitari* pag. 44

Art. 65 - *Tinteggiature* pag. 45

Art. 66 - *Prese d'aria sul suolo pubblico e finestre dei sotterranei* pag. 46

Art. 67 - *Canali di gronda e pluviali* pag. 47

Art. 68 - *Tettoie e pensiline* pag. 47

Art. 69 - *Aree inedificate ed edifici in disuso* pag. 47

## TITOLO VIII° MARCIAPIEDI, PASSI CARRABILI, PORTICI E GALLERIE, RECINZIONI

Art. 70 - *Marciapiedi e spazi di uso pubblico* pag. 48

Art. 71 - *Passi carrabili e rampe* pag. 49

Art. 72 - *Portici e gallerie* pag. 50

Art. 73 - *Recinzioni e muri divisorii* pag. 50

## TITOLO IX° SUPERFICIE PER PARCHEGGI ED AUTORIMESSE AUTOMATIZZATE

Art. 74 - *Modalità di calcolo della superficie per parcheggi* pag. 51

Art. 75 - *Autorimesse automatizzate* pag. 51

**CAPO VI° REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI**

## TITOLO I° L'INTERVENTO

Art. 76 *Richiesta e consegna dei punti fissi* pag. 52

Art. 77 - *Conservazione dei titoli legittimanti l'attività costruttiva* pag. 52

Art. 78 - *Mancanza del Direttore dei lavori* pag. 52

Art. 79 - *Ispezione alle costruzioni* pag. 53

Art. 80 - *I provvedimenti per opere eseguite in difformità* pag. 53

Art. 81 - *I provvedimenti di sospensione dei lavori e i provvedimenti sanzionatori* pag. 53

Art. 82 - *Interruzione di lavori* pag. 53

Art. 83 - *Denuncia di ultimazione delle opere* pag. 53

Art. 84 - *Libretto d'uso e di manutenzione* pag. 54

## TITOLO II° NORME GENERALI PER I CANTIERI

Art. 85 - *Sicurezza nei cantieri* pag. 55

Art. 86 - *Recinzioni e strutture provvisorie di cantiere* pag. 55

Art. 87 - *Bonifica dei terreni* pag. 56

Art. 88 - *Operazioni di scavo* pag. 56

Art. 89 -	<i>Pulizia del suolo pubblico</i>	pag. 57
Art. 90 -	<i>Allontanamento dei materiali di risulta</i>	pag. 57
Art. 91 -	<i>Norme per limitare l'inquinamento acustico</i>	pag. 58
Art. 92 -	<i>Rinvenimento di elementi di pregio artistico, storico, archeologico</i>	pag. 58
Art. 93 -	<i>Interventi urgenti e imprevisti</i>	pag. 58
Art. 94 -	<i>Tolleranze di cantiere</i>	pag. 59
Art. 95 -	<i>Demolizione di fabbricati esistenti</i>	pag. 59
Art. 96 -	<i>Salubrità dei terreni edificabili</i>	pag. 59

**CAPO VII° REQUISITI DEGLI EDIFICI FINALIZZATI AL RISPARMIO DEL FABBISOGNO ENERGETICO E ALLA RIDUZIONE DELLE EMISSIONI INQUINANTI E CLIMATERANTI**

**TITOLO I° OBIETTIVI**

Art. 97 -	<i>Finalità e premesse</i>	pag. 61
Art. 98 -	<i>Ambito di applicazione</i>	pag. 61
Art. 99 -	<i>Certificazione energetica e targa energetica degli edifici</i>	pag. 62

**TITOLO II° PRESTAZIONI ENERGETICHE DEL SISTEMA EDIFICIO-IMPIANTO TERMICO**

Art. 100 -	<i>Contenimento del fabbisogno termico del sistema edificio-impianto</i>	pag. 62
Art. 101 -	<i>Isolamento termico ed acustico dell'involucro e delle strutture edilizie</i>	pag. 62
Art. 102 -	<i>Orientamento dell'edificio e controllo degli apporti solari</i>	pag. 63
Art. 103 -	<i>Serre bioclimatiche, tetti verdi e altri sistemi passivi</i>	pag. 64
Art. 104 -	<i>Inerzia termica dell'involucro edilizio</i>	pag. 66
Art. 105 -	<i>Schermatura e protezione dall'irraggiamento solare</i>	pag. 67
Art. 106 -	<i>Materiali ecosostenibili</i>	pag. 68
Art. 107 -	<i>Isolamento acustico</i>	pag. 68

**TITOLO III° EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI**

Art. 108 -	<i>Adozione di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento</i>	pag. 69
Art. 109 -	<i>Impianti centralizzati per il riscaldamento ed il raffrescamento</i>	pag. 70
Art. 110 -	<i>Adozione di sistemi di climatizzazione a bassa temperatura</i>	pag. 71
Art. 111 -	<i>Regolazione locale della temperatura nell'ambiente</i>	pag. 71
Art. 112 -	<i>Contabilizzazione e gestione energetica individuale</i>	pag. 71
Art. 113 -	<i>Ventilazione naturale e meccanica</i>	pag. 71
Art. 114 -	<i>Efficienza energetica degli impianti elettrici e di illuminazione, riduzione dell'inquinamento luminoso</i>	pag. 72

**TITOLO IV° FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI**

Art. 115 -	<i>Utilizzo di energie rinnovabili</i>	pag. 73
Art. 116 -	<i>Impianti solari termici</i>	pag. 74

<i>Art. 117 - Impianti solari fotovoltaici</i>	pag. 74
<i>Art. 118 - Pompe di calore, unità motocondensanti e simili</i>	pag. 75

**TITOLO V° SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE**

<i>Art. 119 - Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile e recupero e riutilizzo delle acque piovane</i>	pag. 76
<i>Art. 120 - Riduzione degli effetti del gas radon e dell'inquinamento elettromagnetico interno</i>	pag. 77

**CAPO VIII° NORME FINALI E TRANSITORIE**

<i>Art. 121 - Rinvio a leggi speciali</i>	pag. 79
<i>Art. 122 - Abrogazione di norme preesistenti</i>	pag. 79
<i>Art. 123 - Vigilanza sugli interventi</i>	pag. 79
<i>Art. 124 - Vigilanza sui progetti e gli interventi inerenti impianti ed isolamenti termici</i>	pag. 80
<i>Art. 125 - Provvedimenti amministrativi</i>	pag. 80
<i>Art. 126 - Sanzioni</i>	

## **CAPO I° - NORME GENERALI**

### **TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Art. 1 - *Contenuto del Regolamento edilizio***

- 1 Le norme del presente Regolamento dettano disposizioni relative a procedure e contenuti dell'attività di trasformazione urbanistico - edilizia del territorio comunale, così come previsto dall'articolo 4 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001 n. 380 e dall'articolo 28 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 e successive modificazioni e integrazioni (da ora, per brevità, s.m.i.).  
Disciplinano inoltre l'attività della Commissione Paesaggistica.

#### **Art. 2 - *Deroga alle norme del Regolamento edilizio***

- 1 Sono ammesse deroghe alle norme del presente regolamento limitatamente agli interventi relativi ad edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, con l'osservanza delle procedure, previste al riguardo, dalle norme di legge vigenti.
- 2 Possono essere rilasciate deroghe edilizie alle norme del presente Regolamento per le parti richiamate al successivo articolo 42 ("*Requisiti delle costruzioni e degli alloggi: rimando al Regolamento Locale d'Igiene*") ove lo stato dei luoghi e i caratteri degli edifici esistenti non consentano il pieno rispetto delle disposizioni e delle norme di carattere igienico-sanitario, in materia di abbattimento delle barriere architettoniche ed in materia di realizzazione di volumi tecnici, nonché, in casi di forza maggiore, per garantire la sicurezza, l'accessibilità e la fruibilità degli ambienti.

#### **Art. 3 - *Soggetti legittimati a richiedere i titoli abilitativi***

- 1 Sono legittimati a presentare istanza per il rilascio del "Permesso di Costruire", "Denuncia di Inizio Attività" (D.I.A.), "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" (S.C.I.A.) e "Comunicazione di Inizio Attività asseverata" (C.I.A.), tanto per il titolo originario, quanto per le sue possibili varianti, i proprietari degli immobili e coloro i quali hanno titolo legale o negoziale per eseguire i lavori oggetto dell'istanza o della denuncia.

#### **Art. 4 - *Ipotesi particolari***

- 1 In caso del trasferimento del titolo che legittima la realizzazione dell'intervento edilizio o di trasformazione del territorio, il nuovo titolare è obbligato a richiedere la voltura del Permesso di Costruire o della D.I.A., indicando esplicitamente gli estremi dell'atto che legittima la richiesta.
- 2 Nel caso di comproprietà o di contitolarità di diritti che legittimano la realizzazione dell'intervento edilizio o di trasformazione del territorio, l'istanza di Permesso di Costruire, la D.I.A. la S.C.I.A. e la C.I.A. devono essere sottoscritte da tutti i comproprietari o contitolari.



- 3 L'istanza di Permesso di Costruire, la D.I.A., la S.C.I.A. e la C.I.A. possono essere sottoscritte da uno solo dei comproprietari o contitolari, purchè munito di delega scritta contenente l'atto di assenso di tutti gli altri soggetti legittimati, da allegare all'istanza o alla denuncia.
  
- 4 Tutti gli interventi che interessano le parti comuni degli stabili condominiali devono ricevere l'assenso degli altri condomini, manifestato attraverso una copia della delibera di assemblea condominiale da allegare alla istanza o alla denuncia.
  
- 5 Sono fatti salvi dall'obbligo di cui al precedente comma gli interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche in presenza di persone diversamente abili.

## **CAPO II° - GLI INTERVENTI**

### **TITOLO I° - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI PER LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO**

#### **Art. 5 - Definizione degli interventi edilizi**

1 Le definizioni degli interventi edilizi sono quelle date dall'art. 27, comma 1 della L.R.12/03/2005 n. 12 e s.m.i.. Di seguito vengono testualmente riportate con alcune specificazioni che non ne snaturano il contenuto

Dette definizioni, ai sensi del comma 2 del succitato art. 27, prevalgono sulle disposizioni degli atti di pianificazione territoriale e dei regolamenti edilizi, fatte salve le istanze di permesso di costruire e le denunce di inizio attività già presentate all'amministrazione comunale alla data di entrata in vigore della presente legge, qualora dette disposizioni dispongano diversamente rispetto alle definizioni di cui al precedente comma. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del d.lgs. 42/2004.

2 Si definiscono "**interventi di manutenzione ordinaria**, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti".

Gli interventi che comportino modifiche strutturali o apertura di luci o vedute sulle facciate degli edifici, nonché quelli per il rifacimento di tutta o parte della copertura degli edifici attengono all'ambito della "manutenzione straordinaria".

3 Si definiscono "**interventi di manutenzione straordinaria**, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare".

Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono costituire un insieme sistematico di opere tali da portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Sono inoltre da considerarsi di manutenzione straordinaria gli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, quando proposti per la realizzazione di manufatti posti sulle parti esterne dell'edificio, purché conformi alla normativa vigente regolante la materia e per i casi previsti dalla legge.

Per gli edifici ed i complessi produttivi, gli interventi di manutenzione straordinaria comprendono l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti ed opere necessarie al rispetto delle norme sulla tutela dall'inquinamento e sulla sicurezza, anche esterni all'edificio, sempre che

non siano associati ad aumento della superficie lorda di pavimento e/o utile di calpestio, né a mutamento delle destinazioni d'uso dell'edificio.

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

Per “destinazioni d'uso compatibili” si devono intendere quelle che possono trovar posto nell'edificio senza comportare sostanziali trasformazioni dei suoi caratteri tipologici e distributivi, nonché degli aspetti formali, strutturali e materici dello stesso, fermo restando il rispetto delle destinazioni ammesse dalla strumentazione urbanistica.

Nel caso di edifici sottoposti a tutela e d'interesse storico-artistico-ambientale, il restauro del bene deve essere attuato attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali.

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

- 6 Si definiscono **“interventi di nuova costruzione**, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:

1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;

2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

4) (numero dichiarato illegittimo dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 129 del 2006)

5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

6) *gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;*

7) *la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato”.*

7 Si definiscono **“interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale”.**

**Art. 6 - Interventi relativi all'eliminazione delle barriere architettoniche**

- 1 Le opere conformi alla Legge 09/01/1989 n. 13 e Legge Regionale 20/02/1989 n. 6 finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche possono essere costituite:
- a) da interventi che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni e che non alterino la sagoma dell'edificio, conformi alla normativa urbanistica;
  - b) da interventi all'esterno della sagoma dell'edificio conformi alle norme edilizio-urbanistiche;
  - c) da interventi all'esterno della sagoma dell'edificio non conformi alle norme edilizio-urbanistiche.

**TITOLO II° - TITOLI ABILITATIVI PER GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DEL TERRITORIO E DOCUMENTI DA ALLEGARE AGLI STESSI**

**Art. 7 - Titoli per lo svolgimento dell'attività edilizia**

- 1 Costituiscono titolo per l'esercizio dell'attività edilizia, in funzione del tipo di intervento da effettuare e secondo le disposizioni di legge e del presente Regolamento:
- la Denuncia di Inizio Attività, o D.I.A.;
  - il Permesso di Costruire;
  - la Comunicazione per i mutamenti di destinazione d'uso;
  - la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, o S.C.I.A.;
  - la Comunicazione di Inizio Attività asseverata o C.I.A. di cui all'art.6, comma 2 del T.U. dell'Edilizia;
  - l'Attività edilizia libera di cui all'art.6 comma 1 del T.U. dell'edilizia.

**Art. 8 - Istanza per il rilascio del Permesso di Costruire**

- 1 L'istanza per il rilascio del Permesso di Costruire deve essere presentata o trasmessa allo Sportello Unico per l'edilizia e le imprese utilizzando il modulo predisposto dall'ufficio suddetto, allegato al presente Regolamento edilizio nella sezione “Allegati”.
- 2 Il Permesso di Costruire dovrà contenere tutto quanto richiesto all'interno del modulo di cui al comma

precedente

- 3 L'istanza e gli elaborati progettuali ad essa allegati devono essere tutti sottoscritti dal richiedente e dal proprietario o dai soggetti legittimati a presentare l'istanza, come definiti dai precedenti art.li 3 e 4, nonchè dal progettista secondo i limiti di competenza stabiliti dalla legislazione sull'ordinamento delle professioni.

**Art. 9 - Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)**

- 1 La D.I.A. deve essere presentata o trasmessa allo Sportello Unico per l'edilizia e le imprese utilizzando il modulo predisposto dall'ufficio suddetto, allegato al presente Regolamento edilizio nella sezione "Allegati".
- 2 La D.I.A. dovrà contenere tutto quanto richiesto all'interno del modulo di cui al comma precedente.
- 3 La Denuncia e gli elaborati progettuali ad essa allegati devono essere tutti sottoscritti da colui che effettua la denuncia e dal proprietario o dai soggetti legittimati a presentare la denuncia, come definiti dai precedenti art.li 3 e 4, nonchè dal progettista secondo i limiti di competenza stabiliti dalla legislazione sull'ordinamento delle professioni.

**Art. 10 - Comunicazione di Inizio attività asseverata (C.I.A. asseverata)**

- 1 La C.I.A. deve essere presentata o trasmessa allo Sportello Unico per l'edilizia e le imprese utilizzando il modulo predisposto dall'ufficio suddetto, allegato al presente Regolamento edilizio nella sezione "Allegati".
- 2 La C.I.A. dovrà contenere tutto quanto richiesto all'interno del modulo di cui al comma precedente.
- 3 La Comunicazione e gli elaborati progettuali ad essa allegati devono essere tutti sottoscritti da colui che la presenta e dal proprietario o dai soggetti legittimati a presentarla, come definiti dai precedenti art.li 3 e 4, nonchè dal progettista secondo i limiti di competenza stabiliti dalla legislazione sull'ordinamento delle professioni.

**Art. 11 - Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)**

- 1 La S.C.I.A. deve essere presentata o trasmessa allo Sportello Unico per l'edilizia e le imprese utilizzando i moduli dallo stesso predisposti.
- 2 La S.C.I.A. dovrà contenere tutto quanto richiesto all'interno del modulo di cui al comma precedente.
- 3 La Segnalazione e gli elaborati progettuali ad essa allegati devono essere tutti sottoscritti da colui che la presenta e dal proprietario o dai soggetti legittimati a presentarla, come definiti dai precedenti

art.li 3 e 4, nonché dal progettista secondo i limiti di competenza stabiliti dalla legislazione sull'ordinamento delle professioni.

**Art. 12 - Istanza di autorizzazione paesistica**

1 L'attività edilizia che si riferisca ad immobili soggetti alla disciplina del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42 e successive modificazioni e integrazioni deve essere corredata dalla necessaria autorizzazione paesistica, nei casi indicati dalla normativa nazionale e regionale vigente.

Detta autorizzazione potrà essere richiesta anche contestualmente alla presentazione dell'istanza o della denuncia, presentando, comunque, all'autorità competente separata istanza corredata dalla necessaria documentazione.

2 L'autorizzazione paesaggistica, se di competenza di ente diverso dal Comune, deve essere allegata all'istanza di permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività (D.I.A.).

Le modalità di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica sono quelle previste dalla normativa generale in materia. L'autorizzazione paesaggistica vale per un periodo di cinque anni decorrenti dalla data di rilascio.

All'istanza deve essere allegata la documentazione di cui al successivo art. 8.

**Art. 13 - Adempimenti urbanistici preliminari all'attività edilizia: Piani Attuativi**

1 La procedura per l'approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi è stabilita dalla legge vigente.

**Art. 14 - Documenti da allegare all'istanza per il rilascio del Permesso di Costruire, alla Denuncia di Inizio Attività, alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività ed alla Comunicazione di Inizio attività asseverata**

1 La documentazione da allegare alle istanze che riguardano interventi di Edilizia Privata va presentata in tre copie cartacee per quanto concerne l'istanza di Permesso di Costruire, mentre è sufficiente presentare una copia cartacea della documentazione inerente D.I.A., C.I.A. e S.C.I.A.. La documentazione da allegare alle istanze che riguardano interventi inerenti Attività Produttive, oltre a dover essere inviata al SUAP tramite apposita procedura informatizzata secondo le specifiche del DPR 160/2010, dovrà anche essere depositata, entro 5 giorni dalla presentazione dell'istanza effettuata via PEC, presso l'ufficio protocollo comunale in una copia cartacea.

**Documenti e dichiarazioni inerenti la titolarità del richiedente e la situazione giuridica dell'immobile:**

**1.a** - elaborati di progetto sottoscritti dal richiedente o da chi effettua la comunicazione e dal proprietario o dai soggetti legittimati a presentare l'istanza o la denuncia di cui ai precedenti art. li 2 e 3, se diversi dal richiedente o da chi effettua la denuncia;

**1.b** - nel caso di condominio, ove ne ricorrano le condizioni, estratto del verbale di assemblea che autorizza l'esecuzione delle opere, con nota di trasmissione da parte dell'amministratore di condominio,

ferme restando le disposizioni specifiche di cui all'art. 2 della legge 9/1/1989 n° 13.

- 1.c - indicazione dei precedenti autorizzativi rilasciati dal Comune a conoscenza del richiedente.

## 2 **Elaborati tecnici generali:**

- 2.a - estratto di mappa con esatto orientamento, desunto dalla mappa catastale aggiornata, riportante oltre che il numero e la sezione del foglio, la precisa ubicazione dell'area o dell'edificio oggetto di istanza o denuncia. con indicata la strada comunale da cui si accede all'area o all'edificio stessi;
- 2.b - estratto dello strumento urbanistico vigente e adottato, con evidenziati l'area o l'edificio oggetto di istanza o denuncia;
- 2.c - rilievo aereofotogrammetrico, con evidenziati l'area o l'edificio oggetto di istanza o denuncia;

## 3 **Elaborati tecnici di rilievo**

Detti elaborati devono restituire in modo chiaro ed univoco lo stato di fatto dei luoghi e degli edifici oggetto di istanza o denuncia, con particolare attenzione agli aspetti dimensionali e materici.

- 3.a - **planimetria generale**, con esatto orientamento, dell'area di intervento e di quella circostante, in scala 1: 100 - 1: 200, con l'indicazione di:
- 1 - limite di proprietà;
  - 2 - quote naturali del terreno riferite ad un unico caposaldo certo;
  - 3 - costruzioni esistenti, sia all'interno dell'area di intervento che al suo intorno, debitamente quotate, sia per ingombro che per altezza e distanza dall'area o dall'edificio oggetto di istanza o denuncia;
  - 4 - spazi aperti attigui all'area o all'edificio oggetto di intervento, sia pubblici che privati, con indicazione dei materiali del suolo, delle essenze arboree, indicate per tipo e dimensione della chioma, e di ogni elemento esterno qualificante (a titolo esemplificativo e non esaustivo: muri, recinzioni, parcheggi, esedre, fontane, dislivelli... ecc);
- 3.b - **schema di calcolo analitico** per la determinazione delle quantità edificabili con indicazione di:
- 1 - superficie territoriale (ST)
  - 2 - superficie fondiaria (SF)
  - 3 - superficie coperta (SC) - nel caso di edifici esistenti sull'area di intervento
  - 4 - superficie lorda di pavimento (SLP) - nel caso di edifici esistenti sull'area di intervento
- 3.c - **piante di rilievo** di tutti gli orizzontamenti, compresi i solai degli eventuali sottotetti accessibili ed il tetto, in scala 1: 50, con l'indicazione di:
- 1 - superficie netta utile , altezza e destinazione di ogni locale;
  - 2 - rapporto aereoilluminante calcolato secondo le direttive del regolamento di igiene tipo
  - 3 - punti di ingresso ad ogni unità immobiliare;
  - 4 - natura e stato di conservazione dei materiali di pavimentazione e dei solai;
  - 5 - posizione e dimensione di comignoli, lucernari, abbaini, tasche ed eventuali volumi tecnici.
- 3.d - **prospetti di rilievo** di tutti i fronti dell'edificio, in scala 1: 50, con l'indicazione del tipo e dello stato di conservazione dei materiali e delle finiture di facciata.
- 3.e - **sezioni di rilievo**, in scala 1: 50, complete di:

- 1 - altezze interne, misurate da pavimento ad intradosso di solaio o, nel caso di solaio composto da orditura in legno o mista in ferro e legno, da pavimento a sotto travetto, di ciascun piano di cui si compone l'edificio oggetto di intervento;
  - 2- spessore dei solai
  - 3 - quote prese all'intradosso della linea di colmo e di quella di gronda di copertura, nel caso di tetto non orizzontale;
  - 4 - quota progressiva di ciascun piano in relazione alla quota +/-0,00 di riferimento;
  - 5 - indicazione dei materiali con relativi spessori, di ciascun solaio e della copertura.
- 3.f** - **prospetti di massima o fotografie ortometriche** (raddrizzate) di tutta o parte dei fronti degli edifici costruiti in aderenza all'edificio oggetto di intervento, con la rappresentazione di aperture, modanature, cornici e fili di gronda di detti fronti, scala 1: 100;
- 3.g** - **sezioni di massima** trasversali alle sedi stradali fronteggianti l'intervento, scala 1: 100;
- 3.h** - **particolari costruttivi e decorativi**, inerenti decori, finiture, serramenti, gronde e cornicioni, scala 1: 20 - 1: 10.
- 3.i** - **rilievo fotografico dell'edificio** che restituisca dettagliatamente sia gli spazi interni che quelli esterni, sia pubblici che privati, ad esso attigui.
- 3.l** - **documentazione storica e storiografica**: planimetrie, stampe, rilievi, fotografie, per gli edifici sottoposti a vincolo monumentale, ove reperibile anche per gli altri edifici.
- 4** **Elaborati tecnici di progetto**
- Gli elaborati di progetto devono restituire in modo chiaro ed univoco le trasformazioni di edifici e luoghi
- 4.a** - **planimetria generale**, con esatto orientamento, dell'area di intervento e di quella circostante, in scala 1: 100 - 1: 200, con l'indicazione di:
- 1 - limite di proprietà;
  - 2 - quote del terreno modificato riferite al caposaldo certo di rilievo;
  - 3 - nuove costruzioni, debitamente quotate, sia per ingombro che per altezza e distanza dagli edifici esistenti, anche esterni al limite di proprietà;
  - 4 - spazi aperti di progetto, con indicazione di massima dei materiali del suolo, delle essenze arboree, indicate per tipo e dimensione della chioma, e di ogni elemento esterno qualificante (a titolo esemplificativo e non esaustivo: muri, recinzioni, parcheggi, esedre, fontane, dislivelli... ecc);
  - 5 - le fasce di rispetto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, stradali, cimiteriali, da pozzi, elettrodotti, ecc;
  - 6 - la dimensione e la posizione delle Superfici Permeabili (SP)
- 4.b** - **schema di calcolo analitico** per la determinazione delle quantità edificabili con indicazione di:
- 1 - superficie territoriale (ST)
  - 2 - superficie fondiaria (SF)
  - 3 - superficie coperta (SC) - nel caso di edifici esistenti sull'area di intervento
  - 4 - superficie lorda di pavimento (SLP)



- 5 - superficie permeabile (SP)
- 4.c** - **piante di progetto** di tutti gli orizzontamenti, compresi i solai degli eventuali sottotetti accessibili ed il tetto, in scala 1: 50, con l'indicazione di:
- 1 - superficie netta utile, altezza e destinazione di ogni locale;
  - 2 - rapporto aereoilluminante calcolato secondo le direttive del regolamento di igiene tipo
  - 3 - punti di ingresso ad ogni unità immobiliare;
  - 4 - materiali di pavimentazione e dei solai, nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo che interessino in tutto o in parte l'edificio;
  - 5 - posizione e dimensione di comignoli, lucernari, abbaini, tasche ed eventuali volumi tecnici.
- 4.d** - **prospetti di progetto** di tutti i fronti dell'edificio, in scala 1: 50, con l'indicazione di colori, materiali e tipo delle finiture di facciata.
- 4.e** - **sezioni di progetto**, in scala 1: 50, complete di:
- 1 - altezze interne, misurate da pavimento ad intradosso di solaio o, nel caso di solaio composto da orditura in legno o mista in ferro e legno, da pavimento a sotto travetto, di ciascun piano di cui si compone l'edificio oggetto di intervento;
  - 2- spessore dei solai
  - 3 - quote prese all'intradosso della linea di colmo e di quella di gronda di copertura, nel caso di tetto non orizzontale;
  - 4 - quota progressiva di ciascun piano in relazione alla quota +/-0,00 di riferimento;
  - 5 - indicazione dei materiali con relativi spessori, di muri perimetrali, solai e copertura.
- 4.f** - **schema planimetrico della rete di raccolta e smaltimento delle acque "nere" e "bianche"**, con l'indicazione del punto di recapito delle prime nella fognatura comunale;
- 4.g** - **schema planimetrico dell'ubicazione dei parcheggi pertinenziali**, con l'indicazione del calcolo analitico per il loro dimensionamento;
- 4.h** - **dettagli in scala adeguata che restituiscano ubicazione, materiali e consistenza degli impianti tecnologici**, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, antenne radio-televisive o telefoniche, macchinari per raffrescamento e/o riscaldamento, ascensori;
- 4.i** - **particolari costruttivi che illustrino i materiali e gli spessori di murature, solai controterra, coperture, serramenti**, al fine del contenimento dei consumi energetici.
- 5** **Elaborati tecnici di sovrapposizione**
- Planimetria generale dell'area di intervento, piante di tutti gli orizzontamenti, compresi sottotetti e copertura, sezioni e prospetti, atte a rappresentare, per confronto, le differenze tra la situazione di rilievo e quella di progetto, attraverso l'utilizzo dei seguenti colori:
- giallo per le demolizioni;
  - rosso per le costruzioni;
  - verde per le mancate demolizioni rispetto all'ultimo progetto approvato;
  - blu per le mancate costruzioni rispetto all'ultimo progetto approvato.

## **6** *Eventuali ulteriori allegati in relazione al tipo di intervento*

- 6.1 elaborati grafici** almeno in scala 1: 100, con evidenziati i percorsi che a partire dall'accesso dal suolo pubblico si articolano attraverso l'entrata, le eventuali parti comuni condominiali e le singole unità immobiliari, evidenziando tutte le differenze di quota presenti nell'edificio e le modalità per superarle. Le piante di ciascuna unità immobiliare devono riportare il disegno e la disposizione degli apparecchi sanitari dei servizi igienici.
- 6.2 relazione tecnica** che illustri la fattibilità degli interventi oggetto di istanza o denuncia, in merito all'abbattimento delle barriere architettoniche per l'adattabilità dei locali.
- 6.3 in caso di progetto per il recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti**, tabella di calcolo analitico dell'altezza media ponderale, con allegata dimostrazione grafica del calcolo, e tabella di calcolo con allegata dimostrazione grafica inerenti il reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali, nella misura prevista dagli strumenti di pianificazione comunale e con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa, per un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare.
- 6.4 progetto degli impianti** ai sensi della Legge 26 febbraio 2007, n. 17 - "Conversione del decreto-legge 28 dicembre 2006, n. 300", oppure dichiarazione del progettista sulla non necessità del progetto degli impianti, da presentarsi prima del rilascio del provvedimento o nel caso di D.I.A., contestualmente alla stessa.
- 6.5 la documentazione prescritta dalla Legge 9/1/1991 n° 10 in conformità alla DGR 8/8745 del 2008**, o dichiarazione del progettista sulla non necessità di presentazione della stessa, il tutto da presentarsi contestualmente al provvedimento.
- 6.6 prospetto per la definizione della classe dell'edificio**, con allegata tabella di calcolo delle Superfici Utili (SU) e delle Superfici non residenziali (SnR) delle singole unità immobiliari, ai fini della determinazione del contributo sul costo di costruzione.
- 6.7 computo metrico estimativo**, se necessario per il calcolo del contributo sul costo di costruzione.
- 6.8 Copia della richiesta del parere di conformità dei Vigili del Fuoco**, o dichiarazione a firma del progettista in cui si dichiara che l'intervento non è sottoposto a tale parere di conformità.
- 6.9 Per gli interventi di nuova costruzione**, relazione a firma di tecnico abilitato, che attesti la congruità dell'intervento ai requisiti acustici passivi degli edifici, come prescritto dalle normative vigenti in materia. E' fatto salvo il Piano di Impatto acustico per i progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale, di cui all'art. 8 della Legge 26/10/1995 n. 447. E' inoltre necessario produrre idonea "Valutazione del clima acustico" ai sensi dell'Art.8 della L. 447/1995, redatta in base ai criteri della D.G.R. 08/03/2002 n.7/8313.
- 6.10 Calcolo della Classe energetica dell'edificio** e attestato di certificazione energetica redatto da tecnico abilitato e presentato con l'ultimazione dei lavori.
- 6.11 Eventuale documentazione prevista dal P.A.I.** e relativa normativa.
- 6.12 Autocertificazione** a firma del progettista attestante la conformità del progetto alle norme igienico sanitarie vigenti, relativamente agli interventi di edilizia residenziale.
- 6.13 Autorizzazione** piano di lavoro per lo smaltimento di materiale contenente amianto rilasciata dalla

competente ASL.

- 6.14 Autorizzazione** rilasciata dall'ente competente per interventi su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004, n.42.
- 6.15 Dichiarazione impegnativa** a presentare la denuncia dei C.A. ai sensi della L. 1086/71 entro la data di inizio delle opere previste in progetto ovvero dichiarazione di esenzione.
- 6.16 Nulla osta**, ove richiesto, dell'apertura di accessi su strade statali o provinciali.
- 6.17 Adempimenti** alle disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto, ai sensi dell'art. 3.2.11 del Titolo III del Regolamento di Igiene (Norma UNI EN 795) applicate alle nuove costruzioni di qualsiasi tipologia (residenziale/commerciale/industriale/artigianale/agricola/ecc.) nonchè in occasione di interventi su edifici esistenti che comportino il rifacimento sostanziale della copertura.
- 6.18 Indicazione** della destinazione terre di scavo e della provenienza dei materiali utilizzati per eventuali riempimenti, ai sensi dell'art. 186 del D.Lgs. 152/2006
- 6.19 Documentazione fotografica**
- 6.20 Certificazione di regolarità contributiva** in originale o copia conforme, ai sensi dell'art. 3 del D.lgs. 14.08.1996 n. 494 agli enti INPS, INAIL e Cassa Edile (non è possibile ricorrere all'autocertificazione ai sensi della Circolare del Ministero del lavoro e delle Politiche Sociali n. 848 del 14 luglio 2004) [prima dell'inizio dei lavori].
- 6.21** Modulo di monitoraggio degli interventi con valenza energetica

**Art. 15 - Documenti da allegare alle istanze ed alle denunce di cui al precedente articolo soggette a vincolo paesistico**

- 1** La documentazione da allegare alle istanze o alle denunce di cui al precedente articolo, quando l'intervento ricada in area soggetta a vincolo paesistico o interessi un immobile soggetto altresì a tale vincolo, va presentata in cinque copie.

Oltre alla documentazione richiesta dal precedente art. 14 va presentata anche la seguente documentazione.

**Elaborati riguardanti lo stato di fatto:**

- 1.a** Planimetria in scala 1: 1000 o 1: 2000, a seconda della dimensione dell'area di intervento, con indicati gli elementi costitutivi del paesaggio all'intorno dell'area di intervento stessa, come a titolo esemplificativo e non esaustivo, filari, rogge, terrazzi naturali, edifici storici, edifici rurali, elementi vegetazionali rilevanti, strade vicinali, fiumi, ecc.
- 1.b** Fotografie che rappresentino in modo chiaro e da più punti di vista l'edificio e/o l'area oggetto di intervento ed il paesaggio circostante, con allegato schema dei punti di ripresa fotografica.
- 1.c** Relazione che descriva materiali e tecniche sia strutturali che di finitura, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, le parti lignee, le murature, gli intonaci, le tecniche di tinteggiatura, le coperture e le eventuali opere artistiche presenti.
- 1.d** Eventuali studi, indagini e rilievi specialistici necessari per il tipo di intervento, quali:  
- indagini geologiche (per interventi che prevedano la creazione di spazi interrati, movimenti di terreno, opere idrauliche e di regimentazione delle acque);

- indagini sulla natura e la salute della vegetazione (per interventi che prevedano modifiche all'assetto arboreo ed erbaceo dell'area).

## **2 Elaborati di progetto:**

- 2.a** Particolari costruttivi in scala 1: 20 e 1: 10, riguardanti l'aspetto esterno dell'edificio, come, a titolo esemplificativo e non esaustivo, cornicioni, balconi, ringhiere, recinzioni, gronde, serramenti, persiane, tamponamenti di facciata, opere strutturali in legno o metallo, ecc.  
Il tutto con l'indicazione dei materiali e dei colori impiegati.
- 2.b** Fotomontaggi e/o rendering fotorealistici, con l'inserimento dell'intervento nel proprio contesto, sia ad altezza d'uomo che a volo d'uccello.
- 2.c** Eventuali rappresentazioni prospettiche e/o assonometriche dell'intervento.
- 2.d** Relazione tecnica con la descrizione del progetto, in relazione al paesaggio, ai vincoli ed ai riferimenti storici presenti nell'area e nel territorio ad esso circostante.
- 2.e** Abaco dei nuovi elementi vegetazionali
- 2.f** Dettagli che evidenzino ubicazione, consistenza e materiali degli impianti tecnologici a vista, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, antenne radio televisive o telefoniche, impianti di raffrescamento e riscaldamento, pannelli fotovoltaici e per la produzione di acqua calda sanitaria, vani tecnici per ascensori, ecc.

## **Art. 16 - Caratteristiche degli elaborati grafici**

- 1** Gli elaborati grafici non devono riportare correzioni manuali successivamente alla stampa e devono essere adeguatamente piegati in formato "A4". Nel caso di più elaborati gli stessi vanno numerati progressivamente.
- 2** E' fatta salva la facoltà del Comune, coerentemente con quanto disposto dal Capo IV del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 finalizzato a migliorare la gestione amministrativa di disporre l'attività della gestione informatica dei documenti relativi all'attività edilizia.  
In particolare la gestione informatica riguarderà la trasmissione di domande con relativi elaborati grafici in formato digitale, l'attivazione di archivi informatici, il rilascio di provvedimenti autorizzativi informatizzati.
- 3** In attuazione delle procedure di cui al comma precedente, a decorrere dalla data di approvazione del presente Regolamento Edilizio, per gli interventi edilizi va prodotta copia della documentazione di cui ai precedenti art. li 14 e 15 in formato elettronico (dwg o dxf o pdf), da depositare con il materiale cartaceo in sede di deposito degli elaborati all'ufficio protocollo.

## **CAPO III° - IL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO**

### **TITOLO I° - SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI**

#### **Art. 17 - Accesso ai documenti**

- 1 E' garantito l'accesso agli atti pubblici e alle informazioni in possesso del Comune secondo le modalità ed i limiti stabiliti dalla legge.

Non si dà luogo alla partecipazione di cui agli articoli 7 e seguenti della Legge 07/08/1990 n. 241 nel caso di procedimento avviato su domanda dell'interessato e nel caso di ordinanze contingibili ed urgenti.

#### **Art. 18 - Autocertificazione**

- 1 I soggetti legittimati a presentare le domande potranno avvalersi dell'istituto dell'autocertificazione in tutti i casi e nei modi previsti dalle vigenti leggi in materia. Devono inoltre avvalersi di tale istituto in tutti i casi in cui le leggi e gli enti preposti ne prevedano l'obbligatorietà.

#### **Art. 19 - Asseverazione**

- 1 In sede di presentazione di denuncia d'inizio attività, le verifiche di conformità a leggi o regolamenti (norme urbanistiche, edilizie, igienico-sanitarie, di sicurezza, ecc.) possono essere sostituite da dettagliata relazione asseverata di conformità del progetto a firma di professionista abilitato iscritto al relativo Albo professionale di competenza.

#### **Art. 20 - Conferenza dei Servizi - Sportello Unico per l'edilizia**

- 1 Per quanto attiene l'Istituto della Conferenza dei Servizi e la possibilità di ricorrere allo stesso, si rinvia ai disposti contenuti nella Legge 07/08/1990 n. 241 e s.m.i.
- 2 In relazione alla semplificazione dei procedimenti amministrativi prevista dalla legge, per le attività di informazione, accettazione e registrazione delle istanze a rilevanza edilizia, è istituito, presso gli uffici competenti, uno Sportello Unico per l'edilizia, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 380 del 06.06.2001 (Testo Unico per l'edilizia).

#### **Art. 21 - Sportello Unico per le attività produttive**

- 1 Ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 20/10/1998 e s.m.i. il Comune istituisce lo Sportello Unico per le attività produttive.

### **TITOLO II° - PERMESSO DI COSTRUIRE**

#### **Art. 22 - Riferimenti normativi in merito al Permesso di Costruire**

- 1 La disciplina del Permesso di costruire è regolata dal Capo II°, art.li 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 e 40

della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni.

- 2 Il presente Regolamento Edilizio rimanda quindi agli articoli citati al precedente comma per quanto concerne le procedure ed i disposti di legge cui ottemperare nell'ambito della disciplina inerente il Permesso di Costruire.

### **TITOLO III° - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.)**

#### **Art. 23 - Riferimenti normativi in merito alla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)**

- 1 La disciplina della Denuncia di Inizio Attività è regolata dal Capo III°, art.li 41 e 42 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni.
- 2 Il presente Regolamento Edilizio rimanda quindi agli articoli citati al precedente comma per quanto concerne le procedure ed i disposti di legge cui ottemperare nell'ambito della disciplina inerente la Denuncia di Inizio Attività.

### **TITOLO IV° - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (S.C.I.A.)**

#### **Art. 24 - Riferimenti normativi in merito alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)**

- 1 La disciplina della Segnalazione Certificata di Inizio Attività è regolata dall'art. 49, comma 4 bis della Legge 30 luglio 2010, che ha convertito in legge, con modificazioni, il Decreto Legge 31 maggio 2010 n. 78 "Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica".
- 2 Il presente Regolamento Edilizio rimanda quindi all'articolo citato al precedente comma per quanto concerne le procedure ed i disposti di legge cui ottemperare nell'ambito della disciplina inerente la Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

### **TITOLO V° - COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' ASSEVERATA (C.I.A.)**

#### **Art. 25 - Riferimenti normativi in merito alla Comunicazione di Inizio Attività Asseverata (C.I.A.)**

- 1 La disciplina della Comunicazione di Inizio Attività Asseverata è regolata dall'art. 6 del D.P.R. 380/2001, come sostituito dall'art. 5 della Legge n. 73/2010.
- 2 Il presente Regolamento Edilizio rimanda quindi all'articolo citato al precedente comma per quanto concerne le procedure ed i disposti di legge cui ottemperare nell'ambito della disciplina inerente la Comunicazione di Inizio Attività Asseverata.

**TITOLO VI° - PROVVEDIMENTI DI AGIBILITA' ED INAGIBILITA' DEGLI EDIFICI ED ORDINANZE****Art. 26 - I provvedimenti relativi all'agibilità**

- 1 L'agibilità è rilasciata dal Dirigente competente, su proposta del Responsabile del procedimento. Quando è necessario in base all'articolo 25 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001 n. 380, il rilascio dell'agibilità viene subordinato al conforme parere del competente organo dell'Azienda Sanitaria Locale.
- 2 L'agibilità si forma per silenzio-assenso solo laddove il richiedente abbia provveduto alla produzione di tutti gli atti e documenti previsti dalle disposizioni di legge vigenti in materia. In mancanza dell'attestazione relativa alla prosciugatura dei muri ed alla salubrità degli ambienti, il Responsabile del Procedimento può, scaduto il termine al riguardo assegnato al richiedente per l'integrazione degli atti prodotti, disporre l'accertamento d'ufficio.

**Art. 27 - I provvedimenti relativi a situazioni di inabitabilità o inagibilità**

- 1 Al Dirigente di cui al precedente articolo competono anche la dichiarazione di inagibilità e di inabitabilità di una costruzione o di parte di essa, anche dichiarata su conforme e motivata proposta del competente organo dell'Azienda Sanitaria Locale.

**Art. 28 - Le ordinanze**

- 1 Le ordinanze che danno esecuzione a specifiche disposizioni del presente regolamento, sono emanate dal Dirigente competente, su proposta del Responsabile del procedimento e previa acquisizione dei pareri necessari o ritenuti opportuni.
- 2 Le ordinanze contingibili ed urgenti sono adottate dal Sindaco, su proposta del Dirigente competente, previa acquisizione dei pareri necessari o ritenuti opportuni.

**TITOLO VII° - CONTROLLO DELL'ATTIVITA' EDILIZIA****Art. 29 - Inizio lavori**

- 1 L'inizio dei lavori deve avvenire entro e non oltre un anno dalla data di rilascio del Permesso di costruire o entro e non oltre un anno dopo che sono trascorsi i trenta giorni dalla presentazione della D.I.A., senza che il Responsabile del Procedimento abbia inviato alcuna richiesta di integrazione alla D.I.A. stessa. Tale termine può essere prorogato per un massimo di ulteriori dodici mesi, con provvedimento motivato del dirigente responsabile dello sportello unico per l'edilizia, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà di chi ha presentato l'istanza o la denuncia. La proroga del termine di cui al comma precedente deve essere richiesta anteriormente alla scadenza del termine stesso.
- 2 Per quanto concerne le opere da eseguire dietro presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio

- Attività (S.C.I.A.), la data di Inizio dei Lavori deve essere comunicata allo Sportello Unico per l'Edilizia all'atto della presentazione della S.C.I.A. stessa o comunque subito dopo la presentazione della pratica completa del nominativo dell'Impresa esecutrice dei lavori, del relativo D.U.R.C. e del nominativo del professionista incaricato della Direzione dei Lavori. Non è ammessa alcuna proroga del termine di Inizio dei lavori.
- 2 Il titolare del Permesso di costruire, della D.I.A., della C.I.A. o della S.C.I.A. deve comunicare allo sportello unico per l'edilizia la data di effettivo inizio dei lavori e deve esporre in maniera il più visibile possibile dallo spazio pubblico, un cartello indicatore con dimensioni minime di mt. 1 x mt. 0,70, che riporti:
- gli estremi del Permesso di costruire, della D.I.A., della C.I.A. o della S.C.I.A.;
  - Nome e cognome del titolare del Permesso di costruire, della D.I.A., della C.I.A. o della S.C.I.A., unitamente a quello del progettista, del direttore dei lavori, del coordinatore per la sicurezza di cantiere e, se diversi dal progettista, dei tecnici che hanno redatto il progetto strutturale, quello degli impianti, degli isolamenti termici ed acustici;
  - la denominazione dell'impresa esecutrice delle opere.
- 3 In caso di edilizia convenzionata, il cartello deve inoltre indicare il numero di alloggi convenzionati, la loro consistenza ed il prezzo al metro quadrato fissato dalla convenzione. Contestualmente alla comunicazione di inizio lavori devono essere consegnati allo sportello unico per l'edilizia i seguenti documenti:
- la denuncia delle opere in cemento armato ed a struttura metallica, redatta secondo i disposti delle norme vigenti in materia;
  - solo nel caso di Permesso di costruire, la certificazione comprovante la regolarità contributiva dell'Impresa esecutrice dei lavori (D.U.R.C.), presentato in originale o copia conforme completa di dichiarazione organico medio ed iscrizione alla CCIAA.
- 4 Contestualmente alla comunicazione di inizio lavori deve inoltre essere consegnata allo sportello unico per l'edilizia, una dichiarazione attestante l'ubicazione delle discariche prescelte per il conferimento dei materiali di risulta, la quale deve essere autorizzata a norma di legge per i rifiuti speciali inerti. La documentazione comprovante l'avvenuto conferimento di detti materiali alla discarica deve essere conservata in cantiere ed esibita a richiesta delle autorità di vigilanza competenti. In alternativa, previo parere dell'A.R.P.A., può essere prodotto atto di impegno a reimpiegare i materiali di risulta in modo che non vengano a costituire rifiuto, con descrizione delle modalità del loro riutilizzo.
- 5 Nel caso l'intervento preveda lo scavo di terre o rocce, fatte salve le specifiche procedure conseguenti all'obbligatorietà della V.I.A., i materiali possono essere riutilizzati, anche in siti diversi, secondo un progetto approvato dal competente ufficio comunale o, se istituito, dallo sportello unico per



l'edilizia, previo parere favorevole dell'A.R.P.A.

**Art. 30 - Termine lavori**

- 1 I lavori devono essere ultimati entro il termine di tre anni dal loro inizio. Detto termine può essere prorogato, con provvedimento motivato del dirigente responsabile dell'ufficio comunale, ovvero laddove istituito dello sportello unico per l'edilizia, in considerazione della mole dell'opera o delle sue particolari caratteristiche tecnico costruttive o, quando si tratti di un'opera pubblica, in considerazione del fatto che l'impegno di spesa sia distribuito su più esercizi finanziari. La proroga deve essere richiesta prima dello scadere del titolo autorizzativo ed è consentita solo per opere sottoposte a richiesta di Permesso di Costruire.
- 2 L'ultimazione dei lavori va comunicata allo sportello unico per l'edilizia, utilizzando i moduli appositamente predisposti dagli uffici stessi.
- 3 I lavori eseguiti a seguito di D.I.A. comportano la presentazione allo sportello unico per l'edilizia di un certificato di collaudo finale con il quale il progettista o un tecnico abilitato attestino la conformità dell'opera al progetto presentato, oltre a documentazione relativa all'accatastamento o dichiarazione che l'intervento oggetto di D.I.A. non ha comportato modifiche al classamento dell'edificio

**Art. 31- Rilascio del certificato di agibilità**

- 1 L'istanza per il rilascio del certificato di agibilità deve essere presentata o trasmessa allo sportello unico per l'edilizia entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori, utilizzando il modello predisposto dagli stessi uffici.
- 2 L'istanza deve contenere:
  - 2.a la dichiarazione del direttore dei lavori che certifichi sotto la propria responsabilità:
    - la conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato ed alle eventuali varianti
    - la salubrità degli ambienti
    - la conformità degli impianti per lo smaltimento delle acque reflue e dei liquami.
  - 2.b una copia dell'autorizzazione allo scarico nella pubblica fognatura;
  - 2.c i certificati di collaudo e le dichiarazioni di conformità nelle seguenti materie:
    - sicurezza ed idoneità delle strutture rispetto alle destinazioni d'uso previste dal progetto;
    - sicurezza degli impianti;
    - abbattimento delle barriere architettoniche;
    - inquinamento idrico, atmosferico ed acustico ( per attività produttive);
  - 2.d il certificato di prevenzione incendi rilasciato dai vigili del fuoco, oppure una dichiarazione sostitutiva di esenzione dall'obbligo di ottenimento dello stesso, a firma del direttore dei lavori;
  - 2.e le planimetrie catastali e le ricevute della denuncia di iscrizione o di variazione al catasto dell'immobile;

- 2.f l'attribuzione del numero civico da parte del Comune;
  - 2.g l'attestazione del versamento dei diritti di segreteria;
  - 2.h la dichiarazione del direttore dei lavori attestante la corretta realizzazione degli accorgimenti per raggiungere i requisiti acustici passivi previsti dal progetto presentato all'inizio dei lavori.
- 3 Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda, il dirigente responsabile dell'ufficio comunale, ovvero laddove istituito dello sportello unico per l'edilizia, previa eventuale ispezione all'edificio, rilascia il certificato di agibilità. Trascorso inutilmente il termine di cui sopra, l'agibilità si intende attestata entro trenta giorni, qualora sia stato presentato il parere dell'A.S.L.
- In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

**Art. 32 - Vigilanza sulle costruzioni**

- 1 Il dirigente responsabile dello sportello unico per l'edilizia è responsabile della vigilanza sulle costruzioni che si eseguono sul territorio Comunale, per assicurare la rispondenza alle leggi del settore ed alle modalità esecutive del progetto presentato.
- 2 Per il controllo durante l'esecuzione dei lavori si avvarrà del personale appositamente incaricato che avrà facoltà di effettuare sopralluoghi per accertare il regolare svolgersi dei lavori e la loro corrispondenza con il progetto depositato presso gli uffici comunali e dagli stessi approvato.  
Il predetto personale dovrà avere libero accesso nel cantiere, nel rispetto delle prescrizioni in tema di sicurezza, e dovrà ottenere dal direttore dei lavori tutti i chiarimenti ritenuti necessari alla comprensione dei lavori.
- 3 Il Direttore dei lavori potrà richiedere tramite istanza protocollata il sopralluogo del personale di vigilanza, ogni qualvolta l'esecuzione di una lavorazione renda necessaria la redazione di un verbale che comprovi l'esatta messa in opera di elementi della costruzione secondo i disposti del progetto approvato.
- 4 Tale verbale andrà controfirmato dal personale di vigilanza e dal Direttore dei lavori e consegnato con regolare numero di protocollo allo stesso direttore dei lavori entro quindici giorni dalla data di redazione del verbale stesso.

## **CAPO IV° - LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO E LA COMMISSIONE URBANISTICA**

### **TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Art. 33 - Indicazioni generali e finalità**

- 1 L'Amministrazione Comunale riconosce come finalità fondamentali la valorizzazione e la tutela del paesaggio e della qualità urbana da concretizzare per mezzo di una programmazione e gestione del territorio corretta, equilibrata e sostenibile.
- 2 Tali finalità vengono perseguite attraverso il personale delle strutture tecnico amministrative preposte, ed avvalendosi del supporto culturale e professionale delle Commissioni tecniche di cui agli articoli seguenti.

### **TITOLO II° - LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO**

#### **Art. 34 - Compiti e Regolamento della Commissione per il Paesaggio**

- 1 La Commissione per il Paesaggio é organo di consulenza tecnica dell'Amministrazione Comunale per gli interventi da realizzare in zone sottoposte a vincoli di tutela ambientale e paesaggistica, su edifici di particolare pregio e comunque indicati all'interno delle NTA del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio, nonché per i piani urbanistici che interessino zone sottoposte a tali tutele. Sono sottoposti al parere della Commissione per il paesaggio tutti gli interventi per i quali sia necessaria l'emanazione di un provvedimento di competenza comunale ai sensi del Capo II del Titolo V della Parte II della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 e s.m.i..
- 2 Nelle zone di cui sopra la Commissione per il Paesaggio esercita altresì le funzioni della Commissione Edilizia, qualora la stessa sia istituita.
- 3 Qualora il progetto presentato sia conforme alla strumentazione urbanistica ed edilizia, ma la Commissione per il Paesaggio non lo ritenga idoneo ad inserirsi armoniosamente o senza ricadute negative nel contesto di riferimento, la stessa detterà prescrizioni al progettista affinché questi possa apportare le variazioni necessarie per l'adeguamento del progetto.
- 4 La composizione, le competenze ed il funzionamento della Commissione per il Paesaggio sono sancite dal "Regolamento per la Commissione per il Paesaggio" del Comune di Castiglione d'Adda, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°84 del 03-11-2008.  
Detto regolamento, con le sue possibili future modifiche, costituisce di fatto parte integrante del presente Titolo del Regolamento edilizio.

### **TITOLO III° - LA COMMISSIONE URBANISTICA**

#### **Art. 35 - La Commissione Urbanistica**

1 La Commissione Urbanistica è organo di consulenza tecnica dell'Amministrazione Comunale in tema di pianificazione urbanistica.

Essa esprime proprio parere in merito alle seguenti materie:

- a) atti costituenti il Piano di Governo del Territorio;
- b) atti di pianificazione attuativa, programmi integrati d'intervento ed atti di programmazione negoziata, che siano in variante alla strumentazione urbanistica;
- c) atti o programmi o progetti che investano la qualità urbana, con attenzione particolare a quelli che comportano modifiche degli spazi pubblici siano esse morfologiche, dimensionali, compositive od estetiche;
- d) opere pubbliche in variante al Piano di Governo del Territorio.
- e) nuovi regolamenti in materia edilizia ed urbanistica

## **CAPO V° - DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA**

### **TITOLO I° - PARAMETRI EDIFICATORI**

#### **Art. 36 - Parametri urbanistici e modalità di misura. Distanze dai confini e distacchi tra edifici**

- 1 Per quanto concerne le "Definizioni degli indici e dei parametri urbanistico-edilizi" e le modalità di misurazione atte a stabilire la congruenza dell'intervento proposto con i parametri stessi, si rimanda alle NTA del Piano delle Regole del PGT.
- 2 Le distanze dai confini ed i distacchi tra fabbricati sono stabiliti dalle N.T.A. del Piano delle Regole del PGT e dalla normativa statale in materia.

#### **Art. 37 - Distacchi e distanze minime nell'edificazione all'interno di Piano Attuativi**

- 1 Nell'ambito dei piani attuativi, e limitatamente alle aree interne agli stessi e non quindi riguardo le aree esterne al perimetro di piano attuativo, sono ammesse distanze tra i fabbricati, distanze dai confini e distanze dalle strade inferiori a quelle indicate nelle NTA del Piano delle Regole del PGT.

#### **Art. 38 - Allineamenti con edifici o manufatti preesistenti e definizione di "cortina edilizia"**

- 1 Per motivate ragioni estetiche, funzionali o urbanistiche, l'Amministrazione comunale può richiedere l'allineamento con edifici o manufatti preesistenti, sia nel caso di allineamento a costruzioni più arretrate rispetto alle distanze minime dai confini o dal ciglio stradale, sia nel caso di costruzioni preesistenti più avanzate, ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici stabilita dalla strumentazione urbanistica, dalla normativa generale (Decreto Ministeriale 02/04/1968 n. 1444 e Codice Civile) e nel rispetto della disciplina del Decreto Legislativo 30/04/1992 n. 285 (Nuovo codice della strada).
- 2 Allo stesso modo può essere richiesta, oltre che dall'Amministrazione comunale anche dal soggetto proponente, e per motivate ragioni estetiche, funzionali o urbanistiche, la costituzione di fronti edilizi unitari o l'edificazione a confine, al fine di costituire o ricostituire una cortina edilizia.
- 3 Le disposizioni di cui ai due precedenti commi si applicano ai fronti interni solo nel caso questi prospettino su spazi pubblici o privati d'uso pubblico.
- 4 Per "cortina edilizia" s'intende il fronte costruito di un edificio o di un insieme di edifici disposto, senza soluzioni di continuità e per una lunghezza significativa, lungo un asse viario urbano o lungo uno spazio pubblico o d'uso pubblico. In tal senso la cortina s'intende costituita, anche grazie all'intervento edilizio proposto, quando, lungo l'allineamento ed il fronte costruito previsto, i pieni costituiscono almeno il 70% dello sviluppo complessivo.  
Nell'ambito della definizione del concetto di cortina, i singoli spazi vuoti, misurati sul medesimo alli-

neamento, non devono eccedere di norma i mt. 10,00, fatte salve eccezioni debitamente motivate.

## **TITOLO II° - AMBIENTE URBANO, AREE VERDI, RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI DEGLI EDIFICI**

### **Art. 39 - Ambiente urbano**

- 1 Tutti gli interventi edilizi, pubblici e privati, nella progettazione, nella costruzione e nell'uso, devono essere rivolti a migliorare l'ambito del territorio in cui si inseriscono, sia in termini di utilizzo, sia per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici, ambientali e culturali.  
Particolare attenzione andrà quindi posta, da parte dei progettisti, a trasmettere una cultura del progetto, intesa come veicolo per implementare la qualità architettonica, strutturale, impiantistica e per perseguire la sostenibilità tout court dell'intervento.
- 2 Pertanto, la Commissione per il Paesaggio e la Commissione Urbanistica, nonchè le altre figure deputate nel presente regolamento alla valutazione dei progetti, li vagliano in termini di coerenza con gli obiettivi di cui al comma precedente.

### **Art. 40 - Ruolo delle aree "verdi" e degli elementi vegetazionali nel progetto edilizio sostenibile**

- 1 La progettazione degli interventi edilizi deve procedere di pari passo con quella delle eventuali aree "verdi" circostanti gli stessi, con particolare attenzione al disegno delle superfici occupate da giardini, prati, prati arborati e masse boscate. In particolare vanno sempre specificate le essenze arboree utilizzate ed evitata la frammentazione degli spazi aperti pubblici e privati.
- 2 La formazione ed il mantenimento degli spazi aperti occupati da aree "verdi" deve essere finalizzata al conseguimento di un reale miglioramento dell'ambiente, con un arricchimento del patrimonio arboreo del territorio, sia in senso qualitativo che quantitativo, anche inteso come modo per salvaguardare ed incrementare la biodiversità.
- 3 La progettazione degli edifici e degli spazi aperti loro circostanti deve inoltre essere condotta tenendo presente il fatto che gli elementi vegetazionali possono contribuire al miglioramento delle condizioni di sostenibilità degli edifici stessi. Per questo motivo vanno sempre perseguiti i seguenti principi guida.
- 3a Il ricorso al "verde" non deve avere solo fini "decorativi" o "mimetici", ma al contrario va studiato in modo da divenire un elemento "strutturante" del progetto, in grado, con la propria presenza, di renderlo maggiormente sostenibile. Oltre alla capacità di costituirsi come "schermi" naturali, le piantumazioni possono infatti produrre effetti sul microclima dell'area di progetto, grazie agli effetti dati dall'evapotraspirazione delle chiome arboree, e contribuire al controllo dell'irraggiamento solare sulle porzioni di edificio maggiormente esposte a sud con notevole risparmio di energia per il condizionamento dell'aria.
- 3b La disposizione delle essenze arboree e la loro scelta deve quindi essere finalizzata all'ottenimento

di ottimali condizioni di ombreggiamento estivo degli edifici ed al contempo deve garantire agli stessi edifici il massimo apporto solare durante le stagioni più fredde, in modo che gli alberi diventino veri e propri strumenti progettuali, atti a perseguire la sostenibilità dell'intervento attraverso il controllo dell'irraggiamento delle facciate. In particolare tali azioni vanno prioritariamente perseguite nei casi seguenti:

- in presenza di superfici vetrate continue o di ampie finestre non schermate orientate a sud;
- in prossimità di impianti per la dissipazione del calore e di impianti di trattamento aria
- in presenza di tetti e coperture piane.

**3c** Le alberature, le siepi ed i pergolati vanno posizionati ad idonea distanza dagli edifici, sempre in modo da massimizzare la loro capacità di assorbimento delle radiazioni solari estive.

Compatibilmente con le esigenze architettoniche, e sempre in modo da salvaguardare il decoro urbano, si può far ricorso all'uso di rampicanti, meglio se a foglia caduca, per ottenere "facciate verdi" in grado di controllare gli effetti del sole nelle varie stagioni dell'anno. Il progetto di tali facciate andrà sempre studiato in modo da garantire la salubrità dell'edificio e dovrà essere obbligatoriamente corredato da un piano di manutenzione delle essenze arboree utilizzate. Ciò per evitare che la iniziale sostenibilità dell'intervento porti, per incuria, al ricorrere di situazioni di degrado dovute alla presenza di insetti ed animali.

**3d** Compatibilmente con le esigenze progettuali, architettoniche e con i vincoli derivanti dal contesto, è consigliato l'uso di "tetti verdi" in presenza di coperture piane, anche in interventi di edilizia produttiva (capannoni). Tale scelta, se frutto di un progetto corretto, permette di aumentare l'inerzia termica delle coperture, minimizzando le dispersioni, oltre a permettere un migliore uso e controllo delle acque meteoriche, che defluiscono con maggiore lentezza nella rete di smaltimento sottostante.

**4** Gli interventi di nuova piantumazione devono prevedere l'uso di essenze autoctone o naturalizzate, con le finalità elencate ai commi precedenti, in modo da evitare lo stravolgimento del profilo vegetazionale tipico del territorio castiglionesese.

#### **Art. 41 - Reti ed impianti tecnologici degli edifici**

**1** Gli edifici devono essere dotati di canalizzazioni distinte a seconda della "rete" che servono. In particolare vanno previste:

- canalizzazioni per acque nere (fognatura)
- canalizzazioni per acque bianche (meteoriche)
- canalizzazioni per acque impianti idrici
- canalizzazioni per impianti elettrici
- canalizzazioni per impianto a gas
- canalizzazioni per impianto termico
- canalizzazioni per impianti di telecomunicazione

**2** Tutte le canalizzazioni devono essere allacciate alle relative reti ed infrastrutture, nel rispetto delle

norme vigenti in materia.

- 3 L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radio-televisive, deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro urbano e della minimizzazione dell'impatto visivo ed ambientale. Per questo motivo, sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno dei balconi, sulle terrazze che non siano di copertura, sui comignoli, in giardini e cortili ed in generale sulle parti esterne degli edifici prospicienti spazi pubblici. Le antenne paraboliche vanno quindi collocate sulla copertura degli edifici e nel caso di tetti a falde, sul versante opposto o meno visibile dagli spazi pubblici posti al contorno dell'edificio.

Nel caso di condomini, sia nuovi che esistenti, il sistema di ricezione radio -televisiva deve essere progettato in modo unitario e centralizzato, con una sola antenna a servizio dell'intero edificio e comunque escludendo l'uso di antenne separate per ogni unità immobiliare.

- 4 L'installazione di apparecchi per il condizionamento od il trattamento dell'aria è vietata:

- sulle facciate prospicienti spazi o vie pubbliche;
- sull'estradosso delle falde di copertura, ovunque esse siano orientate.

La stessa installazione è possibile:

- al di sotto della quota dei parapetti, se ciechi, dei balconi o delle logge, anche se prospettanti su spazi o vie pubbliche;
- sulle coperture piane, non visibili da spazi pubblici e vie sottostanti, previa dimostrazione dell'impossibilità di reperire altri spazi idonei alla loro messa in opera e subordinatamente alla dimostrazione ed alla verifica dimensionale dei loro ingombri, con la messa in opera di schermature ed accorgimenti atti a mitigarne l'impatto dall'intorno;
- nelle rientranze dei corpi di fabbrica prospicienti cortili o giardini privati
- solo in mancanza di possibilità di installazione nelle posizioni di cui ai precedenti capoversi, sulle facciate prospettanti spazi privati.

Nei nuovi edifici, onde evitare il disordine formale provocato dall'installazione di detti impianti, è fatto obbligo di prevedere la creazione di idonei spazi celati alla vista atti ad ospitarli anche in tempi successivi all'ultimazione dei lavori. Andrà in tal caso predisposto durante i lavori il sistema di canalizzazioni necessario al futuro funzionamento di detti impianti.

Quanto normato dal presente articolo, dovrà in ogni caso uniformarsi con quanto prescritto negli artt. 3.4.47 e 3.4.48 del vigente Regolamento Locale d'Igiene.

- 5 L'installazione di pannelli fotovoltaici e per la produzione di acqua calda sanitaria (pannelli solari), prevista dalle vigenti normative in materia di riduzione dei consumi energetici ed uso di fonti rinnovabili, deve essere eseguita a partire da un progetto che persegua la loro integrazione con il linguaggio formale ed architettonico dell'edificio, per ottenere unitarietà e decoro urbano del complesso edilizio.



6 Devono essere previsti manufatti atti ad ospitare i gruppi di misura per la fornitura dei servizi tecnologici ( a titolo esemplificativo e non esaustivo acqua, gas, elettricità, ecc.), Detti manufatti, le cui dimensioni sono sottoposte alle prescrizioni degli enti gestori dei servizi tecnologici, vanno messi in opera su suolo privato senza sottostanti costruzioni e devono essere direttamente accessibili da area pubblica o permanentemente aperta al pubblico.

Gli stessi manufatti possono essere realizzati in muratura o in altri materiali permessi dai gestori dei servizi tecnologici e devono inserirsi in maniera armonica con il contesto circostante e le eventuali attigue recinzioni di proprietà.

7 In conformità con le vigenti normative e qualora richiesto dal gestore del servizio di distribuzione dell'energia elettrica, devono essere reperiti locali o porzioni di terreno adeguati alla realizzazione di cabine di trasformazione eventualmente necessarie ad alimentare il nuovo intervento edilizio.

8 Ai fini della tutela delle risorse idriche, sia gli edifici di nuova costruzione che quelli esistenti oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia o di interventi che comportino o la demolizione e ricostruzione dell'edificio, o la sua integrale ristrutturazione, con o senza mutamento di destinazione d'uso, vanno dotati di un impianto di recupero delle acque meteoriche **nel caso abbiano superfici pertinenziali destinate a verde o a cortile di dimensione pari ad almeno mq 400,00.**

La superficie pertinenziale di cui sopra va calcolata sommando le superfici pertinenziali di tutte le unità immobiliari di cui è composto l'edificio/i.

L'impianto per il recupero delle acque meteoriche deve rispettare i disposti del successivo art.119 del presente regolamento edilizio. E' fatto salvo il permesso di installare cisterne di dimensioni maggiori di quelle definite all'art.119 dietro presentazione di calcoli analitici che dimostrino il fabbisogno d'acqua in relazione alla dimensione dell'area di pertinenza dell'edificio ad alla piovosità media della zona. Le cisterne dovranno essere interrare o, nell'impossibilità di interrare, costruite e rifinite in modo da minimizzare il loro impatto sull'ambiente circostante.

### TITOLO III° - DEFINIZIONI E REQUISITI DELLE COSTRUZIONI E DEGLI ALLOGGI

#### **Art. 42 - Requisiti delle costruzioni e degli alloggi: rimando al Regolamento di Igiene Tipo**

1 I requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili sono definiti dalle norme del "Regolamento locale d'igiene tipo Regione Lombardia" che viene assunto, per la parte riguardante le norme edilizie e delle costruzioni, come parte integrante ed integrativa del presente regolamento e al quale si rimanda.

Tutti i progetti edilizi dovranno quindi dimostrare il totale rispetto, oltre che delle norme urbanistiche, delle disposizioni del presente regolamento e di quelle del "Regolamento locale d'igiene tipo Regione Lombardia"

#### **Art. 43 - Abbaini, lucernari ed aperture in falda**

- 1 Lucernari, abbaini ed aperture in falda devono essere congrui con la composizione architettonica dell'edificio e, di norma, non possono eccedere in proiezione la decima parte della superficie di falda, salvo comprovate esigenze funzionali o compositive da dimostrare con idonea relazione tecnica.
- 2 Il volume degli abbaini di nuova formazione non viene incluso nella volumetria utile per la determinazione dell'altezza media ponderale di cui all'articolo 63 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 es.m.i., qualora non vengano modificate le quote d'imposta della gronda, di colmo e le linee di pendenza della falda del tetto.
- 3 In particolari casi è facoltà dell'Amministrazione, sentita la Commissione per il Paesaggio, concedere soluzioni alternative alle disposizioni del comma 1.

**Art. 44 - Cortili**

- 1 Si definisce cortile l'area libera scoperta, interna a uno o più edifici, per illuminare e ventilare gli ambienti interni degli edifici stessi.
- 2 In tutti i nuovi progetti di edifici può essere prevista la presenza di cortili, anche chiusi su tutti i lati a formare corti. Detti spazi devono avere dimensioni minime di mt. 5,00 per mt. 5,00. In questo caso le pareti che li delimitano sui lati sud, est ed ovest non possono superare l'altezza di mt. 3,30, per permettere il soleggiamento delle facciate prospettanti sul cortile.
- 3 L'altezza massima degli edifici prospettanti il cortile non può mai essere superiore alla larghezza del lato del cortile su cui l'edificio affaccia.
- 4 Le facciate contrapposte degli edifici prospettanti su cortili di dimensioni maggiori di mt. 5,00 per mt. 5,00 non possono mai avere altezza maggiore al distacco tra le stesse.
- 5 Gli interventi sui cortili degli edifici siti all'interno del Nucleo di antica formazione, come definito nelle tavole grafiche del Piano delle Regole del PGT, vanno condotti con attenzione particolare al ripristino di eventuali materiali di pavimentazione esistenti o con la messa in opera di materiali di pavimentazione analoghi a quelli che caratterizzano il Centro Antico di Castiglione d'Adda. Identica prescrizione vale per le corti delle cascine, che vanno tutelate e protette.

**Art. 45 - Cavedi**

- 1 Si definisce cavedio un cortile con lati di dimensioni inferiori a mt.5,00, atto a dar luce e aria a locali secondari, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, vani scala, corridoi, bagni, ripostigli, latrine, ecc.

**Art. 46 - Scale principali, scale di sicurezza, dispositivi "servoscala" per l'abbattimento delle barriere architettoniche**

- 1 Le scale sono disciplinate, quanto a larghezza, dimensioni e caratteristiche, dalla normativa del Regolamento di Igiene Tipo della Regione Lombardia e dalle altre specifiche disposizioni legislative in materia di barriere architettoniche, sicurezza e prevenzione incendi.
- 2 Le scale principali sono quelle utilizzate abitualmente per raggiungere i pianerottoli su cui si aprono gli accessi principali alle unità immobiliari di cui si compone un edificio. Esse devono sempre essere previste nel progetto degli edifici a più piani e possono anche assumere la funzione di scale di sicurezza quando dotate delle idonee caratteristiche costruttive ed anti incendio previste dalle norme in materia.
- 3 Le scale di sicurezza, quando diverse e separate dalle scale principali, sono quelle che per caratteristiche costruttive e per ubicazione planimetrica nell'edificio sono deputate alla sola evacuazione degli utilizzatori in caso di emergenza. Esse devono essere previste e realizzate con materiali, tecniche e dimensioni rispettose dei disposti normativi vigenti in materia di sicurezza degli edifici.
- 4 Nel caso di opere eseguite su edifici esistenti, ove sussista comprovata impossibilità tecnica, da documentare a cura del progettista con apposita relazione, di realizzare le scale di sicurezza all'interno della sagoma dell'edificio oggetto di intervento, le stesse potranno essere collocate all'esterno dell'edificio, purché siano progettate e realizzate tenendo conto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio cui si accostano e nel rispetto massimo del contesto circostante.
- 5 Al fine di rendere possibile l'abbattimento delle barriere architettoniche ed in relazione all'adattabilità delle scale esistenti per l'accessibilità ad unità immobiliari, è sempre ammessa l'installazione di dispositivi assistiti detti "servoscala", purchè la luce netta di passaggio della scala, dopo l'installazione del dispositivo di "servoscala" non sia inferiore a mt. 0,90. Potrà essere consentita una larghezza della luce netta di passaggio inferiore a quella suddetta per gli edifici esistenti all'interno del perimetro del Nucleo di Antica formazione "N", come definito dalle N.T.A. del Piano delle Regole del PGT.
- 6 Nei progetti di nuovi edifici, qualora le norme in materia non prescrivano l'installazione di un ascensore, le scale condominiali o principali di accesso alle unità immobiliari dovranno avere, al netto del dispositivo di "servoscala" una luce netta non inferiore a mt.1,20.

**Art 47 - Ascensori**

- 1 Gli ascensori da realizzare a servizio degli edifici devono essere collocati di norma all'interno degli

- stessi, nel rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza, prevenzione incendi, infortuni e barriere architettoniche.
- 2 Nel caso di opere eseguite su edifici esistenti, ove sussista comprovata impossibilità tecnica, da documentare a cura del progettista con apposita relazione, di realizzare l'ascensore all'interno della sagoma dell'edificio oggetto di intervento, l'ascensore potrà essere collocato all'esterno, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio cui si accosta e del contesto circostante.
  - 3 La richiesta di titolo abilitativo per l'installazione di nuovi ascensori esterni sarà sottoposta al parere della competente Commissione per il Paesaggio, quando tale richiesta interessi un immobile situato all'interno del perimetro del Nucleo di antica Formazione, come individuato in apposito elaborato grafico del Piano di Governo del Territorio. La Commissione valuterà la congruità delle soluzioni compositive in relazione al contesto.

**Art. 48- Volumi tecnici**

- 1 Si definiscono volumi tecnici gli spazi strettamente necessari a contenere parti di impianti tecnici che, per esigenze imprescindibili di funzionalità debbono venir collocate in vani appositi, dimensionati a partire dagli ingombri degli stessi impianti che accolgono.
- 2 A titolo esemplificativo e non esaustivo, sono volumi tecnici:
  - locali caldaia;
  - cabine elettriche;
  - locali per impianti di trattamento e condizionamento dell'aria;
  - locali per il trattamento ed il deposito delle acque reflue e di processo;
  - locali macchina per ascensore, con i relativi vani per corsa ed extracorsa;
  - apparati per lo smaltimento dei fumi, quali filtri di depurazione;
  - barriere per l'abbattimento dei rumori
  - canne fumarie e di ventilazione, ciminiera
  - spazi coperti con strutture precarie leggere per il deposito temporaneo di rifiuti, costruiti in conformità con le norme igienico-sanitarie vigenti;
  - silos, destinati allo stoccaggio di materie prime o prodotti;
  - scale di sicurezza che, per funzione, rispondano a prescrizioni di legge
  - intercapedini tecnologiche e/o strutturali;
  - condotti tecnologici verticali.
- 3 Sono inoltre da considerarsi volumi tecnici quelli necessari per la realizzazione di edifici

**Art. 49 - Logge**

- 1 Per loggia si intende un terrazzo aperto su uno o più lati, non aggettante rispetto al perimetro o al filo esterno dell'edificio di cui fa parte.

**Art. 50 - Altezza dei locali**

- 1 Le altezze minime interne dei locali, misurate da pavimento a soffitto, sono definite dal Regolamento di Igiene tipo della Regione Lombardia.
- 2 Nei locali con solai costituiti da un'orditura di travetti in legno o ferro, l'altezza interna minima va riferita alla quota presa dal pavimento finito all'intradosso dell'assito.

**Art. 51- Soppalchi**

- 1 Si definisce soppalco il vano agibile ricavato attraverso la costruzione di un solaio che suddivida orizzontalmente un ambiente la cui altezza sia superiore a quella minima prescritta per legge.
- 2 La Superficie Netta Utile (SNU) dei soppalchi, da computarsi escludendo la scala di accesso agli stessi, è proporzionale alla Superficie Netta Utile (SNU) dei locali ad essi sottostanti ed all'altezza, misurata secondo i disposti del precedente art. 51, delle porzioni sottostanti e soprastanti il solaio dei soppalchi stessi.
- 3 L'altezza netta, sia sottostante che soprastante il soppalco, misurata secondo i disposti del precedente art. 51, non può mai essere inferiore a mt. 2,10; in tal caso la SNU del soppalco deve essere inferiore od uguale ad un terzo della SNU del locale su cui il soppalco affaccia.
- 4 Qualora l'altezza netta, sia sottostante che soprastante il soppalco, misurata secondo i disposti del precedente art. 51, sia pari o superiore a mt. 2,30, la SNU del soppalco può raggiungere la metà della SNU del sottostante locale su cui affaccia.
- 5 Qualora la parte sottostante il soppalco abbia altezza maggiore od uguale a mt. 2,40, può essere suddivisa con pareti a tutta altezza a formare vani atti a ospitare locali accessori, come a titolo esemplificativo e non esaustivo, bagni, ripostigli, guardaroba, locali cottura, ecc.
- 6 Il soppalco deve essere totalmente aperto sul locale sottostante e dotato di ringhiera, anche costituita da muratura piena o da vetro di sicurezza, con altezza massima pari a mt. 1,10.

**Art. 52 - Costruzioni precarie**

- 1 Costruzione precaria è quella che si caratterizza per la durata temporale limitata del permesso della sua esistenza in opera e di conseguenza per essere costituita da elementi costruttivi non fondati a terra in maniera irreversibile, bensì smontabili senza che il suolo su cui poggiano debba subire modifiche irreversibili. Essa è legata a necessità funzionali transitorie.
- 2 Possono richiedere autorizzazione alla messa in opera di costruzioni precarie i soggetti pubblici o a

- partecipazione pubblica ed i soggetti privati che richiedano l'autorizzazione al montaggio di una struttura precaria per un'attività che abbia risvolti od implicazioni di interesse pubblico o collettivo o di rilevanza economica e/o culturale per la comunità.
- 3 La durata dell'autorizzazione precaria per il manufatto deve essere legata ad una funzione o ad un evento con scadenza temporale definibile e comunque non superiore ad un anno e subordinatamente alla dimostrazione della sussistenza, dopo tale periodo, delle condizioni che portino a ritenere superato e non più necessario il manufatto precario e conseguentemente si possa concretamente prevederne lo smontaggio.
  - 4 E' ammessa la proroga dell'autorizzazione per un periodo non superiore a quello dell'autorizzazione originaria da autorizzare con le stesse modalità.
  - 5 L'autorizzazione deve essere preceduta da un atto di impegno unilaterale, con cui il soggetto autorizzato si impegna a smantellare il manufatto e a ripristinare i luoghi a propria cura e spese al termine della durata dell'autorizzazione.
  - 6 L'atto di impegno deve essere accompagnato da una garanzia fidejussoria almeno equivalente all'onere dello smantellamento e ripristino dei luoghi.
  - 7 Qualora la struttura precaria da autorizzare sorga su area sottoposta a vincolo in base ai disposti della legge 42/2004, deve essere acquisito il nulla osta della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici.

**Art. 53 - Pergolati su suolo privato**

- 1 Si definisce "pergolato" una struttura fissa composta da un telaio di travi e pilastri, in legno o metallo, a sostegno di essenze rampicanti che obbligatoriamente debbono essere messe a dimora. E' ammessa la realizzazione di pergolati posati su spazi lastricati o destinati a giardino.
- 2 Tale struttura non può mai essere posizionata a meno di m 1,50 dai confini di proprietà e non può essere coperta né chiusa lateralmente con strutture fisse.
- 3 E' ammessa la costruzione di pergolati su terrazze adeguatamente fornite di fioriere o spazi per la messa a dimora di essenze rampicanti.
- 4 Il pergolato può essere pavimentato nella parte sottostante l'orditura orizzontale di sostegno dei rampicanti, purchè nel rispetto del parametro di Superficie Permeabile come definito dalle NTA del Piano delle Regole del PGT.
- 5 Il pergolato, pur non rilevando ai fini della determinazione della Sc e della SLP, come definite dalle

NTA del Piano delle Regole del PGT, non potrà occupare una superficie superiore a mq 15 per ogni unità immobiliare di cui sia pertinenza ed avere altezza, misurata dal piano naturale del terreno o dal piano del marciapiede o della strada, se in allineamento, all'estradosso dell'orditura di copertura, non superiore a ml 2,50. In caso di terreno in pendenza l'altezza del pergolato va misurata a partire dal punto di spiccato più basso del terreno stesso.

- 6 Il pergolato dovrà inoltre essere costruito con strutture composte da elementi in legno o metallo con montanti di sezione massima cm. 15x15 e travi di dimensioni non superiori a cm. 10x15 collocate ad interasse non inferiore a cm. 80 l'una dall'altra.
- 7 Qualora il pergolato sia installato in aree condominiali, dovrà essere acquisita l'autorizzazione del condominio;
- 8 Qualora i manufatti di cui sopra non rispettino anche solo una delle condizioni sopra imposte, saranno qualificati come fabbricati e dovranno rispettare tutte le norme previste dal Piano delle regole del vigente P.G.T.

**Art. 54 - Gazebo su suolo privato**

- 1 Si definisce "gazebo" una struttura di norma in metallo, a pianta centrale (circolare, quadrangolare, esagonale, ecc.) che sostiene una copertura realizzata con materiali rigidi, come a titolo esemplificativo e non esaustivo, lamiera, vetro, vetro retinato, ecc, con i lati completamente aperti. In particolare il gazebo deve porsi all'interno di uno spazio aperto più ampio senza essere addossato a costruzioni esistenti.
- 2 Tale struttura non può mai essere posizionata a meno di m 1,50 dai confini di proprietà.
- 3 Il gazebo può essere pavimentato nella parte sottostante l'orditura orizzontale di sostegno della copertura, purchè nel rispetto del parametro di Superficie Permeabile come definito dalle NTA del Piano delle Regole del PGT.
- 4 Il gazebo, pur non rilevando ai fini della determinazione della Sc e della SLP, come definite dalle NTA del Piano delle Regole del PGT, non potrà occupare una superficie superiore a mq 16 per ogni unità immobiliare di cui sia pertinenza.

**Art. 55 - Tende, lapidi e decorazioni murali**

- 1 E' consentita l'apposizione alle porte ed alle finestre, di tende che possono anche aggettare sullo spazio pubblico, con l'osservanza delle prescrizioni che verranno impartite nei singoli casi, a condizione che siano retrattili e che non abbiano strutture d'appoggio fisse.
- 2 Le tende poste sulle aperture dei piani terreni, sono proibite quando le aperture prospettino su stra-

de prive di marciapiedi. Nelle strade con marciapiedi l'aggetto dovrà essere inferiore di almeno m 0,50 alla larghezza dei marciapiedi stesso.

- 3 Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere posti ad altezza inferiore a m 2,50 dal piano del marciapiede; sono proibite le appendici verticali, anche di tela, o guarnizioni di frangia che scendano al di sotto di m 2,50. In caso di assenza di marciapiede l'altezza minima non potrà essere inferiore a m 4,20.
- 4 Le lapidi poste su facciate di edifici anche privati a ricordo e commemorazione di personaggi o di eventi storici, sono da ritenersi inamovibili, salvo autorizzazione comunale e delle altre competenti autorità. L'apposizione di nuove lapidi è soggetta a permesso di costruire gratuito.
- 5 Non si possono eseguire sulle facciate delle case e su altri muri esposti alla pubblica vista, dipinti figurativi ed ornamentali di qualsiasi genere, né procedere al restauro di quelli già esistenti, senza avere ottenuto l'approvazione dei relativi progetti e bozzetti da parte degli organi competenti (a titolo esemplificativo e non esaustivo: Soprintendenza, Commissione Paesaggio, ecc.).

#### **TITOLO IV° - MANUTENZIONE E DECORO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI APERTI PRIVATI**

##### **Art. 56 - Edifici crollati o resi inagibili da eventi accidentali**

- 1 Gli interventi finalizzati alla ricostruzione di edifici crollati o resi inagibili a seguito di eventi accidentali, vetustà, o comunque derivanti da cause di forza maggiore sono sempre ammissibili in qualsiasi porzione del territorio comunale, purchè legittimamente realizzati.
- 2 La richiesta di ricostruzione deve essere presentata entro diciotto mesi dall'evento accidentale che ha provocato il crollo, pena l'impossibilità del rilascio del permesso di ricostruire, ove la stessa non sia consentita da disposizioni sovraordinate. Il termine di cui sopra può essere prorogato per comprovate necessità.

##### **Art. 57 - Manutenzione e revisione periodica degli edifici**

- 1 I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni in condizioni di piena conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene ed in condizioni di decoro.
- 2 In particolare, i proprietari sono tenuti a mantenere in buono stato i prospetti, i fronti, le gronde ed i canali di gronda i fumaioi ed i camini degli stabili, nonché i pilastri ed i soffitti dei porticati, le pareti degli anditi, degli atri, delle scale, dei corridoi e di tutti i luoghi d'uso comune, per quanto riguarda i rivestimenti, gli intonaci, le tinteggiature dei muri.
- 3 In caso di inottemperanza agli obblighi previsti ai due precedenti commi, il Comune provvede d'uffi-



cio all'esecuzione delle opere necessarie, a spese del proprietario, quando questi, regolarmente diffidato, non abbia provveduto nel termine prefissato all'esecuzione degli interventi connessi alle esigenze di decoro, di igiene ed incolumità pubblica.

**Art. 58 - Manutenzione degli spazi aperti privati**

- 1 Le aree libere e le pertinenze dei fabbricati devono essere mantenute in condizioni decorose e pulite. Si deve in particolare evitare che le stesse diventino ricettacolo di topi, rettili ed animali randagi o deposito di materiale abbandonato e che vi crescano erbacce. Nel caso tali aree si presentino in condizioni indecorose, si provvederà come indicato all'articolo precedente.

**Art. 59 - Principi generali per il decoro e la progettazione delle facciate degli edifici**

- 1 Il ripristino delle condizioni originarie delle facciate e coperture deturpate da atti vandalici (scritte o disegni) non è subordinato ad alcuna forma di autorizzazione e può essere effettuato tempestivamente dal proprietario.
- 2 Gli interventi sui fronti degli edifici visibili dalle vie e dagli spazi pubblici devono concorrere al miglioramento del decoro urbano, con soluzioni progettuali che ripropongano o reinterpretino in maniera critica le tecniche tipiche della tradizione costruttiva di Castiglione d'Adda, soprattutto all'interno del perimetro del Nucleo di antica formazione, come definito nelle tavole grafiche del Piano delle Regole del PGT. In particolare andrà posta attenzione al rispetto dei fili di gronda, all'allineamento, ove possibile, con eventuali cornici marcapiano, al dimensionamento delle aperture, ai materiali ed alle tinte di finitura, al rapporto planimetrico ed altimetrico tra vuoti e pieni, per ottenere un risultato che rafforzi l'immagine urbana.
- 3 Gli elementi ed i manufatti architettonici e/o decorativi esistenti sulle facciate non possono essere rimossi senza autorizzazione, da rilasciare, previa presentazione di un progetto globale che giustifichi l'eliminazione dell'elemento decorativo. E' comunque vietata l'asportazione o la modifica degli elementi di pregio che devono essere idoneamente preservati durante qualsiasi intervento.

**TITOLO V° - CARTELLI E TARGHE PUBBLICHE O DI PUBBLICA UTILITA', NUMERI CIVICI**

**Art. 60 - Indicatori ed altri apparecchi pubblici**

- 1 Il Comune può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso scritto alla proprietà, applicare o far applicare sul fronte delle costruzioni prospettante vie e/o spazi pubblici:
  - targhe con l'indicazione dei nomi assegnati a vie e piazze;
  - cartelli per segnalazioni stradali;
  - piastrine e capisaldi per, a titolo esemplificativo e non esaustivo, indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;
  - mensole, ganci, condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico, tele-

- camere per videosorveglianza, ecc.
- cartelli indicatori dei servizi pubblici, di trasporto, di pronto soccorso, postali, telefonici e delle farmacie;
  - pannelli a messaggio variabile con i relativi accessori.
- 2 Le targhe con indicazioni toponomastiche, le piastrine, i capisaldi ed i cartelli di cui al precedente comma non devono in alcun modo essere celati alla pubblica vista.
- 3 L'installazione dei manufatti di cui al comma 1 non deve costituire barriera visiva di disturbo per il traffico veicolare, né essere pericolosa per i pedoni.
- 4 Il proprietario, prima di dare inizio a qualsiasi tipo di intervento sulla parte di fabbricato su cui sia apposto uno dei manufatti di cui al comma 1, deve darne avviso agli enti interessati, che devono prescrivere nel minor tempo possibile le cautele del caso.
- 5 La manutenzione degli oggetti di cui al presente articolo, nonché delle parti di edificio da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o dei privati che li hanno installati.
- 6 I manufatti di cui al comma 1 del presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela solo qualora non esistano ragionevoli alternative alla loro messa in opera e sempre con le attenzioni necessarie a non alterare in maniera irreversibile i fronti suddetti. Nel caso di edifici soggetti a vincolo di cui al D. L.vo 22-01-2004 n° 42 e s.m.i. deve essere richiesta l'autorizzazione alla competente Soprintendenza.
- 7 E comunque fatta salva la possibilità di utilizzare le testate cieche degli edifici per l'installazione di cartelli pubblicitari, subordinatamente alla verifica del loro impatto sull'ambiente circostante.

**Art. 61 - Numero civico degli edifici**

- 1 Il Comune assegna il numero civico ed i suoi eventuali subalterni da apporsi a spese del proprietario dell'immobile cui il numero stesso afferisce. Gli indicatori numerici vengono messi in opera a cura del Comune, utilizzando materiale dal Comune ritenuto idoneo a resistere a lungo alle intemperie. Allo scopo di realizzare una nuova numerazione, il Comune può porre in opera indicatori provvisori. Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico antistante, ad un'altezza variabile tra un minimo di mt. 1,80 ed un massimo di mt. 3,00 e deve essere mantenuto dai proprietari nella posizione in cui è posto, non celato alla vista. Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono realizzate a cura e spese del Comune.

**TITOLO VI° - INTERVENTI PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

**Art. 62 - Accessibilità, visitabilità, adattabilità degli edifici**

- 1 Al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente costruito e non costruito, da parte di tutte le persone, ed in particolare di quelle dotate di ridotte capacità motorie, visive ed uditive, la progettazione ed esecuzione delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche deve essere condotta nel rispetto delle normative di legge vigenti in materia di superamento ed abbattimento delle barriere architettoniche.
- 2 Le disposizioni di cui al precedente comma devono applicarsi anche nel caso di interventi edilizi riguardanti le parti comuni degli edifici condominiali, come, a titolo esemplificativo e non esaustivo, vani scala, cortili, giardini, accessi comuni, ecc.
- 3 Nei nuovi edifici condominiali con più di nove autorimesse o posti d'auto pertinenziali deve essere previsto un ulteriore spazio per parcheggio ad uso esclusivo delle persone con ridotta capacità motoria, delle dimensioni minime di mt. 3,20 di larghezza e mt. 5,50 di lunghezza. Tale parcheggio deve essere ubicato il più vicino possibile ad eventuali vani scala - ascensore condominiali.
- 4 Le opere finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche possono essere autorizzate anche in deroga alle distanze dai confini, ferme restando le prescrizioni del codice civile ed i diritti di terzi; esse vanno progettate in modo che i manufatti necessari all'abbattimento delle barriere architettoniche si inseriscano nella maniera più armonica possibile all'interno del contesto circostante, con rispetto per i caratteri architettonici e stilistici degli edifici cui sono prossime. La deroga di cui al precedente capoverso deve essere richiesta esplicitamente e va corredata da una relazione tecnica, a firma del progettista delle opere, in cui si esplicitino le ragioni dell'impossibilità tecnica di eseguire i lavori osservando le distanze dai confini.  
Eventuali altre deroghe alle norme del Piano di Governo del Territorio possono venir concesse nel rispetto della procedura prevista dall'art. 40 della L.R. 11/03/2205 n° 12 e s.m.i..

**TITOLO VII° - INTERVENTI SULLE PARTI ESTERNE E SUGLI SPAZI APERTI DEGLI EDIFICI****Art. 63 - Sporgenze, serramenti, balconi, insegne su spazi pubblici**

- 1 Sulle vie pubbliche o soggette a servitù di pubblico transito, fino ad un'altezza minima di mt. 2,50 da terra, non è consentita l'occupazione del suolo con decorazioni od infissi di qualunque genere, che siano sporgenti dal filo delle facciate. Può essere consentita, per motivi comprovati, solo sporgenze non superiori a cm 6,00, purchè sia salvaguardata la dimensione minima di mt. 1,50 del marciapiede.
- 2 Le persiane e/o le ante dei piani terra o dei piani rialzati non devono aprirsi verso l'esterno degli edifici o sporgere dal filo della spalla del vano finestra. Le persiane e/o le ante scorrevoli non devono

sporgere per più di cm 6,00 dal filo di facciata.

- 3 Le persiane e/o le ante delle finestre possono aprirsi verso l'esterno degli edifici solo quando la loro base è posta ad una quota uguale o superiore a mt. 4,20, misurata dal piano del marciapiede, o è posta ad una quota uguale o maggiore di mt. 4,50, misurata dal piano stradale, in presenza di vie senza marciapiede. Sono sempre fatte salve le norme specifiche del Codice della Strada.
- 4 I balconi degli edifici posti a confine con spazi pubblici non possono aggettare più di mt. 1,50 dal filo delle facciate degli edifici cui sono ancorati ed il loro intradosso non può esser posto in opera ad una quota inferiore a mt. 5,00 dal piano dello spazio pubblico ad esso sottostante. I balconi sono sempre vietati quando affaccino su vie che abbiano sezione stradale di larghezza inferiore o uguale a mt. 6,00.

**Art. 64 - Insegne e mezzi pubblicitari**

- 1 Sul territorio comunale va limitata la presenza dei mezzi pubblicitari e delle insegne che limitano le visuali dell'ambiente, col fine di tutelarne le peculiarità ed il carattere.
- 2 La cartellonistica pubblicitaria è ammessa solo se messa in opera negli spazi adibiti ad ospitarla.
- 3 La segnaletica pubblicitaria è ammessa sia per le attività produttive che per quelle commerciali e direzionali che si svolgono nell'ambito del territorio comunale, in cartelli che per quanto possibile raccolgano ordinatamente il maggior numero di segnali pubblicitari. I cartelli vanno installati sul limitare del centro abitato in prossimità di strade ed incroci importanti. All'interno del perimetro del centro abitato potranno essere installati cartelli che segnalino una sola attività tra quelle sopra esposte, al fine di facilitare da parte degli utenti l'individuazione dell'attività stessa. I cartelli vanno posizionati su appositi sostegni infissi al suolo in modo sicuro e vanno mantenuti distaccati da edifici o manufatti esistenti.
- 4 Le Insegne e le targhe sono ammesse sia per le attività produttive che per quelle commerciali e direzionali che si svolgono nell'ambito del territorio comunale e vanno apposte in corrispondenza dell'entrata dell'edificio in cui si svolge l'attività. Sono ammesse le insegne luminose, preferibilmente con luce "riportata" che a cassonetto luminoso.
- 5 Le insegne posate secondo la normale di facciata o di recinzione sono ammesse solo nel caso di attività pubbliche o di pubblico interesse, mentre negli altri casi andranno messe in opera parallelamente alla facciata o alla recinzione. Le insegne posate lungo la normale di facciata o recinzione devono essere collocate ad un'altezza dal suolo non inferiore di m 4,50 se prospettanti su strade prive di marciapiede e ad un'altezza dal suolo non inferiore a m 4,00 se su strade con marciapiede rialzato rispetto alla sede carrabile. Non sono ammesse insegne poste sulla copertura degli edifici,

anche se la stessa sia piana.

- 6 All'interno del perimetro del Nucleo di Antica Formazione, così come definito negli elaborati grafici del P.G.T., sono ammesse solo insegne poste in opera all'interno dei vani occupati dalle vetrine al pianterreno degli edifici, non sulle porzioni di facciata superiori alle vetrine stesse. Tali insegne dovranno preferibilmente essere dotate di illuminazione "riportata" e non a cassonetto luminoso e comunque dovranno essere autorizzate previo parere della Commissione per il paesaggio, nel rispetto altresì del Piano del colore del Comune di Castiglione d'Adda.
- 7 Mostre, vetrinette, insegne e targhe installate sulla facciata di edifici prospettante il suolo pubblico sono ammesse solo se non sporgano dalla facciata stessa per più di cm 15.
- 8 Per l'installazione di insegne, targhe, vetrinette e per la segnaletica pubblicitaria, va richiesto idoneo titolo abilitativo, da richiedere accludendo disegni a colori debitamente quotati con l'inserimento del manufatto oggetto di richiesta all'interno del fronte o del contesto in cui deve essere collocato. L'autorizzazione all'installazione può venir rifiutata qualora per grafica, colore, dimensione, posizione e materiale il manufatto risulti in contrasto con l'ambiente circostante o con la facciata su cui va installato.
- 9 L'installazione dei manufatti di cui al presente articolo, qualora interessi edifici o luoghi sottoposti a specifici vincoli, potrà avvenire solo dopo aver acquisito il parere favorevole da parte dell'organo di tutela del vincolo medesimo, fatto salvo comunque il necessario nulla osta da parte degli uffici e delle commissioni comunali competenti.

#### **Art. 65- Tinteggiature**

- 1 Le tinteggiature esterne devono eseguirsi con colori che non risultino avulsi da quelli che caratterizzano il contesto circostante l'edificio e per gli edifici inclusi entro il perimetro del Nucleo di antica formazione, come definito nelle tavole grafiche del Piano delle Regole del PGT, devono essere eseguite con tecniche e materiali indicati nel Piano del Colore del Comune di Castiglione d'Adda.
- 2 Per gli edifici soggetti a vincolo in base al D. L.vo. 22-01-2004 n° 42 e s.m.i. le tinte ed i materiali di facciata devono essere preventivamente concordati con la competente Soprintendenza, mentre per gli immobili ricadenti nel Nucleo di Antica Formazione ed individuati nell'art. 25 del Piano delle regole del PGT come di "rilevanza locale" è necessario acquisire il parere della Commissione per il Paesaggio.
- 3 In generale, i fronti esterni di ciascun edificio, anche se di più proprietari, vanno tinteggiati per intero, garantendo l'uniformità dell'intervento.  
Nel caso di interventi che interessino una sola parte di una facciata più ampia, la parte oggetto di

intervento deve essere armonizzata, sia nei materiali che nei colori alle parti di edificio non oggetto di intervento, o in alternativa va ritinteggiata l'intera facciata, con il fine di ottenere un'uniformità del prospetto.

- 4 Tutti gli infissi prospettanti su vie o spazi pubblici devono essere tinteggiati a regola d'arte e mantenuti in ordine, con attenzione ad utilizzare colori e materiali analoghi a quelli presenti nel contesto circostante.
- 5 Le tinteggiature delle facciate e in generale le manutenzioni ordinarie relative ad intonaci, puliture di materiali lapidei, ringhiere, portoni, ecc. degli edifici ubicati entro il perimetro del Nucleo di antica formazione "N", come definito nelle tavole grafiche del Piano delle Regole del PGT, devono essere concordate con lo sportello unico per l'edilizia ed eseguite in conformità a quanto prescritto dal Piano del Colore del comune di Castiglione d'Adda.
- 6 La Giunta Comunale e la Commissione per il paesaggio possono formulare indicazioni prescrittive per la valorizzazione e la salvaguardia delle facciate e dell'ambiente urbano, con particolare riguardo ad edifici e spazi inclusi nel Nucleo di antica formazione ed alle cascine site in area agricola o in aree di salvaguardia paesaggistica - ambientale ed ecologica, come definite da apposito retino nelle tavole grafiche del Piano delle Regole del PGT.

**Art. 66 - Prese d'aria sul suolo pubblico e finestre dei sotterranei**

- 1 Di norma non è consentita l'apertura di nuove luci o prese d'aria di qualsiasi specie su suolo pubblico, che comunque potranno essere autorizzate a fronte di specifiche ed inderogabili necessità dal dirigente responsabile dello sportello unico per l'edilizia.
- 2 Le finestre dei sotterranei degli edifici posti a confine con sedi stradali o marciapiedi pubblici devono essere aperte nella porzione basamentale degli edifici stessi ed avere la soglia posta ad un'altezza minima di cm 20 dal piano della strada o del marciapiede. Possono anche essere munite di inferriate.
- 3 Le aperture orizzontali, per fornire di aria e luce spazi sotterranei, possono essere consentite solo se poste al di sotto di portici o porticati, quando non vi sia altro modo di illuminare ed areare i locali sopra detti ed a condizione che siano protette da griglie metalliche realizzate e posate in conformità alle norme di sicurezza vigenti, con solidità in grado di sopportare anche il transito carraio, superficie piana a livello del pavimento del portico o del porticato e disegno tale da non costituire ostacolo per i pedoni e persone diversamente abili.
- 4 Non è consentito il posizionamento in locali interrati di nuove apparecchiature per il trattamento ed il condizionamento dell'aria, quando le stesse comportino l'espulsione di aria forzata su suolo pubbli-

co o asservito ad uso pubblico.

**Art. 67 - Canali di gronda e pluviali**

- 1 Tutte le coperture degli edifici devono essere munite di canali di gronda e tubi di scarico per lo smaltimento delle acque pluviali. Nel caso di tetti piani o di tetti a falde non sporgenti dal filo delle facciate, il sistema di tubazioni di gronda e pluviali potrà essere completamente nascosto alla vista.
- 2 I tubi di scarico posti in opera su facciate prospicienti il suolo pubblico devono essere incassati all'interno del filo delle facciate dell'edificio che servono per un tratto di altezza minima pari a mt. 3,50, misurata dal piano dello spazio pubblico in fregio all'edificio stesso. Questa prescrizione non è obbligatoriamente applicabile per gli edifici sottoposti a vincolo e per quelli con caratteri originari di cui alle NTA del piano delle regole del PGT.
- 3 Le acque pluviali dei tetti non possono essere scaricate sul suolo pubblico. Esse devono essere opportunamente smaltite secondo le norme vigenti in materia, in modo da non causare inconvenienti igienici o danni alle sedi stradali ed ai marciapiedi. Deve essere altresì evitato ogni stillicidio dalle sporgenze e dagli aggetti delle costruzioni.

**Art. 68 - Tettoie e pensiline**

- 1 Le pensiline o le tettoie a protezione degli accessi carrai o pedonali sono ammesse a condizione che non sporgano sul suolo pubblico e siano munite di proprio condotto di smaltimento delle acque meteoriche, che non deve scaricare sul suolo pubblico, ma rispondere ai requisiti di cui al punto 3 dell'articolo precedente.
- 2 Quando le coperture sono costituite da materiale trasparente, come a titolo esemplificativo e non esaustivo, vetro, vetro retinato, resine, plexiglass, ecc., devono essere certificate come "di sicurezza", secondo gli standard normativi vigenti.
- 3 Le pensiline o le tettoie devono essere messe in opera ponendo attenzione a non nascondere la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori, la toponomastica stradale ed ogni altro elemento di pubblico interesse.

**Art. 69 - Aree inedificate ed edifici in disuso**

- 1 Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica che assicuri il decoro urbano e il normale scolo delle acque meteoriche.
- 2 Le aree inedificate non possono venir utilizzate come depositi, nemmeno temporanei, di materiali, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, carcasse di veicoli, attrezzature e macchinari vari, terra e materiali edili di scarto, rifiuti, ecc.

- 3 Allo stesso modo, per ragioni di ordine preventivo e per evitare eventuali occupazioni temporanee, gli edifici dismessi devono essere posti in condizioni tali da evitare che pericoli di ordine statico o igienico-sanitario possano compromettere la pubblica incolumità. A tal fine detti edifici devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi erogati e la creazione di opere provvisorie che, senza recare pregiudizi irreversibili alle strutture, consentano di rendere inutilizzabili gli spazi interni esistenti e garantiscano la sicurezza dei passanti, prevenendo i danni provocati da crolli accidentali di parti del fabbricato ammalorate.
- 4 Lo sportello unico per l'edilizia può, per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, di igiene e di decoro pubblico, prescrivere che le aree urbane inedificate siano chiuse con muri di cinta, cancellate o recinzioni che diano garanzia di stabilità e durata nel tempo ed abbiano altezza non inferiore a mt. 2,50, siano di aspetto decoroso ed in grado di garantire la presenza di parti visivamente permeabili per ragioni di controllo e sicurezza.
- 5 in caso di inottemperanza delle disposizioni di cui sopra, i competenti uffici comunali provvedono all'esecuzione di ufficio delle opere provvisorie e di recinzione, addebitandone il costo al contravventore.

#### **TITOLO VIII° - MARCIAPIEDI, PASSI CARRABILI, PORTICI E GALLERIE, RECINZIONI**

##### **Art. 70 - Marciapiedi e spazi di uso pubblico**

- 1 Il Comune provvede alla manutenzione dei marciapiedi e degli spazi pubblici, con particolare attenzione alla loro fruibilità da parte di tutti i cittadini. In particolare, pone attenzione all'eliminazione delle barriere architettoniche in ambiti pubblici, secondo la normativa vigente.
- 2 Nel caso di occupazione di suolo pubblico per lavori inerenti la creazione di rampe ed altri accorgimenti atti a eliminare le barriere architettoniche, l'occupazione di suolo pubblico è non comporta il pagamento di alcun canone. L'esecuzione dei lavori di cui sopra deve essere autorizzata dal competente ufficio comunale, previa valutazione dello stato dei luoghi.
- 3 I proprietari devono sostenere la spesa per la sistemazione e la pavimentazione dei marciapiedi antistanti le rispettive proprietà nel caso gli stessi vengano manomessi a causa di lavori edilizi eseguiti all'interno delle proprietà stesse. La pavimentazione finale della porzione di spazio pubblico da ripristinare dovrà essere identica a quella preesistente e comunque concordata preventivamente con il competente ufficio comunale, che può sempre richiedere l'esecuzione di una differente pavimentazione di costo non superiore a quella già esistente da ripristinare. La manomissione del suolo pubblico è comunque subordinata alla preventiva autorizzazione rilasciata dal competente ufficio comunale ed al versamento di idonea cauzione prevista in atti.



- 4 A cura e spese dei proprietari possono anche venir predisposti ed eseguiti, previa approvazione del competente ufficio comunale, progetti che valorizzino gli spazi pubblici antistanti le proprietà, con attenzione particolare a garantirne la fruibilità da parte delle persone diversamente abili.
- 5 La modifica planimetrica o altimetrica di marciapiedi, piste ciclabili ed in generale del suolo pubblico è vietata. Può essere ammessa solo per motivate necessità, garantendo comunque una migliore fruibilità dello spazio pubblico esistente.

**Art. 71 - Passi carrabili e rampe**

- 1 L'apertura di passi carrabili sulla pubblica via é subordinata al rilascio di specifica autorizzazione.
- 2 I passi carrabili vanno realizzati nei modi e con le caratteristiche stabilite dal Decreto Legislativo 30/04/1992 n. 285 (Nuovo codice della strada), e dal Decreto del Presidente della Repubblica 16/12/1992 n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada) e successive modifiche e integrazioni, nonché nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - 2.a - i passi carrabili devono essere realizzati in modo tale che l'accesso dalla corsia stradale su cui si aprono sia consentito senza invadere la corsia opposta;
  - 2.b - nel caso di costruzione da realizzare su un lotto servito da più strade, l'accesso carraio consentito sarà, di norma, quello dalla strada con traffico minore, determinata a partire dal Piano Urbano del Traffico o, se assente, da studi a firma di progettista abilitato condotti sulla viabilità circostante l'area oggetto di intervento.
- 3 L'accesso veicolare a interventi che raggruppino più unità immobiliari dovrà, per quanto possibile, avvenire da un unico passo carraio collegato alla viabilità pubblica. Nel caso di progetti di lottizzazione che mirino a separare gli accessi alle singole unità immobiliari, ad esempio promuovendo il tipo edilizio della casa singola su lotto, si dovrà prevedere la creazione di controstrade parallele alla pubblica viabilità in grado di raccogliere il traffico da e per i passi carrai privati. Tali controstrade dovranno avere un unico punto di raccordo con la viabilità pubblica e potranno servire anche come spazi attrezzati per i parcheggi pertinenziali necessari alla lottizzazione.
- 4 La dimensione dei passi carrai per l'immissione dei veicoli sulle pubbliche vie dipende dalle caratteristiche delle vie stesse e dalla destinazione d'uso prevalente dei fabbricati:
  - 4.a - per l'immissione su strade di rilevante importanza viabilistica, qualsiasi sia la destinazione d'uso dei fabbricati, il cancello deve essere arretrato di mt. 3,50 dal filo della carreggiata, con formazione di spazio per la sosta che consenta la fermata dell' veicolo al di fuori dal flusso stradale. La recinzione di proprietà deve essere raccordata al cancello in maniera obliqua e divergente rispetto alla strada, per agevolare la visibilità e le manovre di entrata ed uscita dei veicoli;
  - 4.b - per l'immissione su strade di minore importanza viabilistica, come quelle di quartiere e quelle locali interzonali, come classificate dal Codice della Strada, il cancello può essere installato sul filo stra-

dale se dotato di sistema di automazione con telecomando a distanza, o arretrato di mt. 3,50 dal filo stradale stesso se non dotato di sistema di automazione.

- 5 La norma di cui al precedente punto "4b" vale per passi carrai a servizio di edifici con destinazione residenziale composti da non più di quattro unità abitative. Nel caso di complessi residenziali con numero di unità abitative superiore a quattro o nel caso di destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, è obbligatorio l'arretramento di cui al punto "4a" del presente articolo.
- 6 La modifica della cordatura del marciapiede, per l'apertura di nuovi passi carrai, è effettuata a cura e spese di colui che la richiede, previa autorizzazione rilasciata dal competente ufficio comunale e versamento di idonea cauzione prevista in atti.
- 7 Sono fatti salvi i passi carrabili autorizzati fino alla data di entrata in vigore del presente regolamento. Tuttavia, la modifica della larghezza del passo carrabile comporta l'adeguamento alle norme contenute nel presente regolamento.
- 8 Nelle zone residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere superiore, di norma, a m 5,00 e la distanza del passo carrabile dalle intersezioni stradali dovrà essere di almeno m 12,00.
- 9 L'accesso dalle strade alle autorimesse o ai cortili posti al di sotto della quota stradale deve essere assicurato sull'area privata per mezzo di rampe antisdrucchiolevoli di tracciato e pendenza idonei, eventualmente dotate di scalinata o percorsi dentati per i pedoni e di tratti in piano di lunghezza non inferiore a m 6,00. L'Amministrazione può prescrivere l'uso di soluzioni alternative alla rampa in presenza di particolari situazioni di carattere ambientale o di sicurezza.

**Art. 72 - Portici e gallerie**

- 1 I portici, le gallerie ed altri luoghi privati aperti al pubblico passaggio devono essere pavimentati con materiale idoneo ed appropriato all'ambiente e alla funzione e sempre debitamente illuminati.
- 2 La manutenzione, l'illuminazione e la pulizia dei medesimi sono carico dei proprietari.
- 3 L'Amministrazione comunale può disporre o consentire limitazioni di orario all'apertura di detti spazi e luoghi per ragioni di sicurezza.

**Art. 73 - Recinzioni e muri divisorii**

- 1 In tutte le parti di cui si compone il territorio comunale, come definite all'interno delle N.T.A del Piano delle Regole del PGT, gli spazi liberi da costruzioni all'interno dei lotti di proprietà vanno decorosamente sistemati, a giardino o cortile, ferme restando le percentuali di spazi permeabili disposte dalle N.T.A. sopra citate.

- 2 Le dimensioni ed i tipi di recinzione ammissibili sono stabiliti dalle N.T.A. del Piano delle Regole del PGT.

#### **TITOLO IX° - SUPERFICIE PER PARCHEGGI ED AUTORIMESSE AUTOMATIZZATE**

##### **Art. 74- Modalità di calcolo della superficie per parcheggi**

- 1 Il calcolo della superficie delle autorimesse e dei parcheggi pertinenziali da reperire per ogni destinazione d'uso, va effettuato a partire dalla Superficie Lorda di Pavimento (SLP), come definita nelle N.T.A. del Piano delle Regole del PGT.

##### **Art. 75 - Autorimesse automatizzate**

- 1 Nel caso di costruzione di autorimesse automatizzate, gli spazi di stazionamento dei veicoli antistanti il sistema di prelevamento e parcheggio degli stessi vanno dimensionati in modo da non creare alcun impedimento all'eventuale traffico veicolare antistante l'area del parcheggio automatizzato.

## **CAPO VI° - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI**

### **TITOLO I° - L'INTERVENTO**

#### **Art. 76 - Richiesta e consegna dei punti fissi**

- 1 Prima dell'inizio dei lavori il proprietario o committente deve richiedere all'Amministrazione la determinazione dei punti fissi di linea e di livello ai quali egli dovrà esattamente attenersi.
- 2 Entro 20 giorni dalla ricezione della domanda, l'ufficio competente provvede alla consegna dei punti fissi ed alla redazione e sottoscrizione del relativo verbale. Nella stessa occasione sono indicate, dallo stesso ufficio, le livellette per la pavimentazione di portici, gallerie ed altri luoghi aperti al pubblico passaggio.
- 3 Per la consegna dei punti fissi, il richiedente deve fornire gli operai e gli attrezzi necessari e prestarsi alle operazioni che gli verranno indicate dagli incaricati municipali.
- 4 Gli adempimenti di cui sopra non sono necessari ove i punti fissi di linea e di livello siano riscontrabili dal progetto con riferimento a quote assolute o a manufatti esistenti e specificamente individuati.

#### **Art. 77 - Conservazione dei titoli legittimanti l'attività costruttiva**

- 1 Dal giorno di inizio dei lavori fino a quello di ultimazione, i permessi di costruire, le Denunce d'inizio di attività, unitamente agli esemplari dei disegni vistati dal competente ufficio, o copie delle stesse rese conformi da asseverazione del Direttore dei lavori, nonché i documenti riguardanti il Piano della Sicurezza ex Decreto Legislativo 14/08/1996 n. 494 , dovranno sempre trovarsi nel cantiere per essere esibiti ai funzionari, agenti od incaricati comunali.
- 2 Analoga disposizione si applica agli atti relativi all'impiego di cementi armati, qualora siano previste opere in conglomerato cementizio armato normale o precompresso o a struttura metallica.
- 3 L'esecutore dei lavori deve affiggere nel cantiere in posizione visibile a tutti una tabella, di dimensioni adeguate e leggibile dalla pubblica via, nella quale siano indicati: l'oggetto dei lavori, il committente, l'impresa esecutrice, il progettista, il direttore dei lavori, il numero e la data del permesso di costruire o il numero e la data di presentazione della denuncia d'inizio di attività ed il termine di efficacia del provvedimento abilitativo.

#### **Art. 78 - Mancanza del Direttore dei lavori**

- 1 Qualora il Direttore dei lavori venga meno per rinuncia o altra causa, il titolare del provvedimento abilitativo dovrà provvedere all'immediata sospensione dei lavori e darne immediata comunicazione al Comune. I lavori potranno essere ripresi solo dopo il deposito presso gli Uffici comunali della

nomina di un nuovo Direttore dei lavori, corredata dall'accettazione del professionista.

**Art. 79 - Ispezione alle costruzioni**

- 1 L'Amministrazione può far procedere d'ufficio alla visita dei lavori edili per costatarne il regolare andamento e la conformità al progetto approvato, in particolare in occasione della presentazione della "Relazione a struttura ultimata" a seguito dell'ultimazione delle strutture in cemento armato. Il proprietario e l'assuntore dei lavori devono esibire, a richiesta, i tipi del progetto stesso, fornire tutti i chiarimenti del caso e dare assistenza per rilievi e misure.

**Art. 80 - I provvedimenti per opere eseguite in difformità**

- 1 Qualora i competenti Uffici comunali accertino opere eseguite in difformità da quelle assentite dal Permesso di costruire, o in difformità di quanto contenuto nella D.I.A., nella S.C.I.A. e nella C.I.A., il Dirigente emana i provvedimenti previsti dalla legge vigente.

**Art. 81 - I provvedimenti di sospensione dei lavori e i provvedimenti sanzionatori**

- 1 La sospensione dei lavori, i provvedimenti sanzionatori e quelli inibitori di attività abusive (anche in materia delegata dalla Regione) nonché la declaratoria dell'avvenuta decadenza dei titoli rilasciati, sono adottati dal Dirigente competente, sulla scorta delle risultanze di specifico verbale di accertamento con proposta di provvedimento.

**Art. 82 - Interruzione di lavori**

- 1 Il proprietario, nei casi in cui, per qualsiasi ragione, debba interrompere l'esecuzione dei lavori, ha l'obbligo di far eseguire tutte le opere di presidio necessarie per garantire la solidità delle parti costruite e per eliminare eventuali inconvenienti igienico sanitari e di sicurezza, previa comunicazione al competente ufficio comunale delle motivazioni dell'interruzione.
- 2 Trascorso un mese dalla comunicazione di interruzione dei lavori è facoltà del competente ufficio comunale far cessare l'occupazione di suolo pubblico in precedenza accordata e far ripristinare i luoghi nello stato anteriore ai lavori o autorizzare una ulteriore proroga dell'interruzione lavori fissando altresì un congruo termine per le loro ripresa. Le tasse per l'occupazione di suolo pubblico dovranno essere versate anche per l'intera durata dell'interruzione dei lavori.
- 3 In difetto dell'esecuzione di tutte le opere necessarie a garantire la tutela dell'ambiente, dell'igiene e del decoro, il dirigente responsabile dell'ufficio comunale competente ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

**Art. 83 - Denuncia di ultimazione delle opere**

- 1 Le opere assentite devono essere realizzate nella loro integrità, ivi comprese le sistemazioni esterne, ove previsto.

- 2 Contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, deve essere presentata dichiarazione del direttore dei lavori che asseveri che le opere realizzate non pregiudicano la sicurezza e garantiscono l'idoneità statica dell'edificio. Qualora non siano stati fatti interventi sulle strutture, la dichiarazione si limiterà ad indicare tale circostanza.
- 3 Nel caso l'ufficio preposto al controllo, a seguito di comunicazione di fine lavori, verifichi che l'intervento non è ultimato, lo stesso ne dà comunicazione al Dirigente competente, il quale sospende il rilascio dell'agibilità, sino ad intervenuta ultimazione dei lavori. Nel caso in cui i titoli abilitativi siano scaduti, il Dirigente sospende i lavori fino all'ottenimento di nuovi titoli abilitativi per i restanti lavori.

**Art. 84 - Libretto d'uso e di manutenzione**

- 1 Per gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione globale e di sopralzo degli edifici esistenti è fatto obbligo di predisporre il libretto d'uso e di manutenzione (L.U.M.).
- 2 Il libretto d'uso e di manutenzione costituisce l'insieme delle informazioni tecniche sulle caratteristiche del fabbricato nei suoi aspetti tecnico-costruttivi e impiantistici e sull'idoneità tecnica agli usi che possono essere fatti del fabbricato stesso e delle sue parti.
- 3 Il libretto d'uso e di manutenzione dovrà contenere tutte le informazioni circa le caratteristiche del fabbricato, ivi compresa la "*certificazione energetica dell'edificio*" e le raccomandazioni per il miglioramento della prestanza energetica dello stesso, redatte ai sensi del Decreto Legislativo 19/08/2005 n. 192.
- 4 Il libretto d'uso e di manutenzione viene redatto dal Direttore dei lavori e viene allegato alla richiesta di agibilità del fabbricato e deve contenere le seguenti informazioni minime:
  - 4a - principali dati strutturali in ordine, in particolare, ai carichi propri e ai sovraccarichi accidentali previsti e ammessi per ogni singola struttura orizzontale, accompagnati da copia degli elaborati grafici allegati alle denunce per le strutture;
  - 4b - schema distributivo degli impianti a rete e descrizione dei caratteri degli stessi nonché copia delle certificazioni di idoneità;
  - 4c - caratteri e dati tecnici sugli impianti di sollevamento.
- 5 Copia del libretto deve essere fornita al proprietario o comunque al responsabile dell'immobile (Amministratore condominiale, responsabile della sicurezza nel caso di attività non residenziali, ecc.) e deve essere aggiornato in occasione di ogni intervento successivo sulle componenti statiche e/o sugli impianti.
- 6 In occasione di ogni successivo intervento edilizio di ristrutturazione globale e di sopralzo, sia che venga effettuato previa richiesta all'Amministrazione Comunale, sia che venga realizzato con D.I.A.,

S.C.I.A. o altro, dovrà essere depositata, contestualmente alla documentazione richiesta dal presente regolamento, copia del libretto d'uso e di manutenzione.

## **TITOLO II° - NORME GENERALI PER I CANTIERI**

### **Art. 85 - Sicurezza nei cantieri**

- 1 In ogni lavoro di costruzione, demolizione o altro (rifacimenti, tinteggiature, ecc.) devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire la sicurezza e la incolumità della popolazione, nonché la tutela dell'ambiente.
- 2 Per quanto concerne le norme particolari per i cantieri in materia di prevenzione degli infortuni, di sicurezza, responsabilità ecc., si fa riferimento alle disposizioni della vigente legislazione.
- 3 Qualora ne ravvisasse la necessità per ragioni di sicurezza e/o di igiene pubbliche, il Sindaco potrà emettere diffida per l'adozione, entro un congruo termine, delle cautele ritenute necessarie ed, in caso di inadempienza, disporre la loro esecuzione d'ufficio a spese degli interessati.
- 4 La concessione di cui all'articolo 150 ("*Salvaguardia degli spazi pubblici e d'uso pubblico*") dovrà precisare anche le modalità di segnalazione notturna e diurna al fine di salvaguardare la pubblica incolumità.

### **Art. 86 - Recinzioni e strutture provvisorie di cantiere**

- 1 Il titolare del Permesso di Costruire o colui che ha presentato la D.I.A., la S.C.I.A. o la C.I.A., prima di dar corso ad interventi su aree o edifici posti in fregio a spazi pubblici o privati, deve recintare l'area impegnata dai lavori, salvaguardando l'incolumità pubblica, assicurando il pubblico transito ed evitando la formazione di ristagni d'acqua.
- 2 Porte e cancelli ricavati entro le recinzioni provvisorie devono aprirsi verso l'interno del cantiere e devono essere rigorosamente chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnali illuminati con luce rossa, che devono restare accesi dal tramonto al levare del sole.
- 3 Le recinzioni devono sempre avere aspetto decoroso, non essere più basse di mt. 2,00 e risultare non trasparenti; nel Nucleo di antica formazione le recinzioni vanno realizzate con pannelli lignei o metallici opportunamente trattati, per garantire il minor disturbo visivo al pubblico decoro.
- 4 Quando le recinzioni debbano interessare anche parti di suolo pubblico, deve essere inoltrata all'ufficio comunale competente, prima della messa in opera della recinzione, richiesta di occupazione di

suolo pubblico. Se la recinzione racchiude edifici o manufatti per servizi di pubblico interesse, deve sempre essere costruita in modo da garantire agli stessi accesso libero e sicuro.

- 5 Quando sia necessario prolungare l'occupazione del suolo pubblico oltre il termine già stabilito, deve essere inoltrata richiesta di proroga al competente ufficio comunale, almeno quindici giorni prima della scadenza di detto termine, indicando la presumibile durata del nuovo periodo di occupazione.
- 6 Il Comune ha la facoltà di utilizzare le recinzioni prospettanti su spazi pubblici per pubbliche affissioni, senza che nulla sia dovuto al proprietario per tale uso.
- 7 I fronti dei ponteggi vanno chiusi con teli, stuoie, graticci o altro mezzo idoneo a trattenere la polvere e provvisti di tutte le opere atte a garantire il rispetto delle norme di legge in materia di costruzione dei ponteggi.
- 8 E' consentito addobbare il fronte su strada dei ponteggi con teli resistenti con immagini pubblicitarie, nel rispetto delle norme vigenti in materia di affissioni pubblicitarie.

**Art. 87 - Bonifica dei terreni**

- 1 Nell'ambito dell'attività edificatoria deve essere assicurato il rispetto dei limiti di accettabilità della contaminazione dei suoli, fissati dal D.Lgs. 152 del 15/06/2006 e s.m.i.

**Art. 88 - Operazioni di scavo**

- 1 La stabilità del terreno deve essere assicurata in modo da evitare smottamenti che causino danni a persone e cose.
- 2 La sicurezza degli edifici e degli impianti limitrofi a zone di scavo deve essere sempre verificata attraverso indagini geologiche ed operazioni di misura e monitoraggio, effettuate a cura del committente o dell'assuntore dei lavori, durante le fasi di scavo, da prevedere nel Piano di Sicurezza di Cantiere e se necessario già in fase di progettazione strutturale dell'opera.
- 3 Ogni anomalia riscontrata nei valori di monitoraggio riguardante infiltrazioni d'acqua o lesioni negli edifici circostanti lo scavo deve essere tempestivamente comunicata al competente ufficio comunale, fermo restando l'obbligo del committente o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare nel minor tempo possibile interventi di messa in sicurezza dei luoghi.
- 4 Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di detti spazi va richiesta autorizzazione al Comune.



- 5 Gli scavi ed i lavori in genere devono essere eseguiti nel rispetto degli impianti tecnologici esistenti, con il mantenimento delle distanze di cui alla normativa di sicurezza e di legge. Salvo specifici accordi con gli enti gestori degli impianti, gli stessi dovranno essere mantenuti in servizio durante l'esecuzione delle opere. Eventuali spostamenti che si rendessero necessari per comprovate esigenze dell'esecutore delle opere o di progetto, subordinatamente all'espressione di parere favorevole da parte del proprietario o del gestore degli impianti saranno, salvo accordi diversi, a carico del richiedente.

**Art. 89 - Pulizia del suolo pubblico**

- 1 Chi esegue i lavori deve mantenere pulite le vie e spazi pubblici antistanti l'area di cantiere, ricorrendo ove occorra anche a replicati innaffiamenti. Deve inoltre, immediatamente dopo il compimento dei lavori, far levare i ponti ed ogni altro manufatto provvisorio che possa impedire la circolazione od il movimento pedonale su suolo pubblico, restituendolo al Comune perfettamente pulito e nelle condizioni di manutenzione in cui si trovava prima dell'inizio dei lavori.
- 2 Chi altera o danneggia le opere stradali o in generale gli spazi pubblici, il patrimonio arboreo ed ogni altra cosa pubblica è obbligato a ripristinarla a sue spese. Il Comune può, come garanzia, chiedere il versamento di somme a titolo di cauzione.
- 3 Ogni volta che, nell'esecuzione dei lavori, si incontrino manufatti, condutture od altre opere per servizio pubblico o privato, deve essere utilizzata ogni cautela per non danneggiarle, dando avviso scritto immediato al competente ufficio comunale in cui si palesa la volontà di uniformarsi a tutte le disposizioni di legge vigenti, nel rispetto dei diritti dei proprietari delle opere stesse. Nel caso dette opere siano private si darà l'avviso scritto di cui al capoverso precedente anche al loro proprietario.

**Art. 90 - Allontanamento dei materiali di risulta**

- 1 Per ogni intervento di demolizione o scavo o altro che comporti l'allontanamento di materiali di risulta, il titolare dell'opera, nella comunicazione al Comune di inizio lavori, deve specificare, ove non indicato dalla Amministrazione Comunale, l'idoneo recapito dello stesso materiale, che deve essere documentato ad opere eseguite.
- 2 In ogni caso, prima del conferimento in discarica, dovranno, ove possibile, essere effettuate tutte le operazioni volte alla separazione dei materiali di risulta, in funzione di un eventuale riciclaggio.
- 3 Fermo restando quanto previsto ai precedenti commi, per gli interventi su strutture con presenza di materiali amiantiferi, si applicano le procedure previste dal Decreto Legislativo n. 81, dalla Legge 27/03/1992 n. 257 e loro successive modifiche e integrazioni e dalle indicazioni tecniche ed amministrative emanate dalla Regione. Deve inoltre essere depositata, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, copia di idonea documentazione che dimostri l'avvenuto deposito all'ASL competente del

Piano di Lavoro.

**Art. 91 - Norme per limitare l'inquinamento acustico**

- 1 L'attività di cantiere edile, ancorché di carattere temporaneo, è considerata sorgente fissa di rumore ed è soggetta alle disposizioni di cui al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 01/03/1991.

**Art. 92 - Rinvenimento di elementi di pregio artistico, storico, archeologico**

- 1 Ove nel corso di un intervento edilizio, o nel fare scavi, si scoprono elementi di interesse storico, artistico o archeologico non conosciuti e denunciati in sede di progetto, il titolare del permesso di costruire o il denunciante, 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.
- 2 All'atto del ritrovamento devono essere adottate tutte le misure idonee alla salvaguardia dei reperti.
- 3 Nell'ipotesi di danno o pericolo di danno ad un bene culturale, ambientale od archeologico, i proprietari devono presentare immediata denuncia alla competente Soprintendenza ed al Comune e prendere idonei provvedimenti, atti a scongiurare l'immediato pericolo, senza compromettere il bene.
- 4 L'Amministrazione comunale tiene periodicamente informata la Soprintendenza per i Beni Archeologici circa i provvedimenti autorizzativi per interventi che comportino scavi in aree considerate di interesse archeologico.

**Art. 93 - Interventi urgenti e imprevisti**

- 1 Gli interventi necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone o per l'integrità di beni, possono essere eseguiti, quando non sia possibile ovviare al pericolo con l'interdizione dell'accesso, senza il preventivo titolo abilitativo edilizio, sotto la responsabilità personale del proprietario, del possessore o del detentore e dell'esecutore, responsabilità che comprende anche l'accertamento dell'effettività del pericolo. Tali opere si possono effettuare solo nel rispetto del tipo d'intervento previsto dalla strumentazione urbanistica per l'immobile interessato.
- 2 Ove, nel caso dell'esecuzione di interventi su costruzioni o manufatti esistenti, si dia luogo a demolizioni non previste dal progetto ovvero si verifichino crolli, il Direttore dei lavori o il detentore del titolo abilitativo sono tenuti all'immediata sospensione dei lavori ed alla comunicazione al competente ufficio comunale della demolizione effettuata o del crollo verificatosi.
- 3 I lavori relativi alla parte interessata potranno essere ripresi solo dopo il rilascio del titolo per la variante necessaria.

**Art. 94 - Tolleranze di cantiere**

- 1 Costituiscono tolleranze di cantiere i seguenti discostamenti rispetto alle misure lineari indicate nel progetto per ciascun manufatto edilizio:
  - 1.a - per misure previste dal progetto inferiori o uguali a m 5,00 : 1,00%;
  - 1.b - per misure previste dal progetto superiori a m 5,00 e fino a m 15,00 : 0,50%;
  - 1.c - per misure previste dal progetto superiori a m 15,00 : 0,20%.
  
- 2 Sono da considerare tolleranze di cantiere anche gli eventuali discostamenti che non superino il 5% della dimensione della superficie lorda di pavimento di ogni singola unità immobiliare prevista dal progetto a condizione che sia rispettata la superficie lorda di pavimento complessiva, per la quale è ammessa una tolleranza massima dell'1% rispetto a quella prevista dal progetto stesso.

Non si potranno, in ogni caso, invocare le predette tolleranze di cantiere nei confronti dei diritti di terzi, delle distanze dai confini e delle misure minime fissate per legge nonché degli allineamenti verso gli spazi pubblici.

**Art. 95- Demolizione di fabbricati esistenti**

- 1 Gli interventi di demolizione volti a rimuovere in tutto o in parte manufatti esistenti sono assoggettati a provvedimento autorizzativo del competente ufficio comunale o, laddove istituito, dello sportello unico per l'edilizia.
  
- 2 Nella demolizione dei fabbricati esistenti si deve procedere con ogni cautela, adoperando tutti i mezzi che l'arte suggerisce perchè rimanga libero e sicuro il transito su vie e spazi pubblici confinanti con l'opera da demolire. Deve essere evitato il sollevamento della polvere, usando opportune cautele nella demolizione, anche con abbondante innaffiamento dei manufatti da demolire.
  
- 3 E' vietato gettare dai ponteggi di servizio e dall'interno dei cantieri i materiali di demolizione. Questi vanno calati entro appositi recipienti o fatti discendere con cautela entro condotti chiusi. Quest'ultima maniera di sgombero dei materiali è di norma vietata verso vie e spazi pubblici e può venir concessa solo nei casi in cui, per la speciale natura dei luoghi o delle opere da eseguire, non sia possibile fare altrimenti. Devono infine osservarsi le prescrizioni di cui al Regolamento di Igiene e tutte quelle che il Comune può impartire a seconda dei casi.

**Art. 96 - Salubrità dei terreni edificabili**

- 1 Un terreno è fabbricabile solo quando è dotato di sistemi di allontanamento e smaltimento delle acque luride e meteoriche, ovvero di sistemi di difesa dalle eventuali invasioni di acque superficiali o di sottosuolo.
  
- 2 E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di rifiuti in genere,

letame o altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

- 3 E' vietato l'uso a scopo edificatorio del terreno già adibito a cimitero fino a quando non siano trascorsi 30 anni dall'ultima sepoltura e 15 anni dall'esumazione dell'ultima salma.

## **CAPO VII° - REQUISITI DEGLI EDIFICI FINALIZZATI AL RISPARMIO DEL FABBISOGNO ENERGETICO E ALLA RIDUZIONE DELLE EMISSIONI INQUINANTI E CLIMALTERANTI**

### **TITOLO I° - OBIETTIVI**

#### **Art. 97 - Finalità e premesse**

- 1 La normativa contenuta nel presente Capo intende perseguire l'obiettivo di migliorare le condizioni abitative attraverso la costruzione di edifici energeticamente efficienti, nel rispetto dell'ambiente.
- 2 Per l'attuazione di tale fine, alcune disposizioni del presente Capo hanno natura cogente, altre d'indirizzo.
- 3 Le misure cogenti previste nel presente Capo sono a integrazione di quanto prescritto in materia dalla normativa nazionale e regionale vigente.
- 4 Ai fini dell'applicazione dei requisiti di efficienza energetica agli edifici, in funzione delle differenti destinazioni d'uso, il presente Capo fa riferimento alle destinazioni d'uso previste dal Decreto del Presidente della Repubblica 26/08/1993 n. 412 e sue successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 98 - Ambito di applicazione**

- 1 Ove non diversamente specificato, i requisiti in materia di efficienza e risparmio energetico, uso razionale dell'energia e produzione energetica da fonti rinnovabili, contenuti nel presente Capo, si applicano agli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento, modifica degli edifici e degli impianti secondo quanto indicato dalle disposizioni legislative nazionali (Decreto Legislativo 19/08/2005 n. 192 e successive modificazioni e integrazioni) e dalle disposizioni legislative regionali (Deliberazione della Giunta Regionale 26/06/2007 n. 8/5018 e successive modificazioni e integrazioni). Nel seguito, per brevità, l'insieme di tali disposizioni verrà indicato come "normativa generale".
- 2 I casi di esclusione previsti dalla normativa generale, riferiti al campo di applicazione di cui al precedente comma 1, sono estesi a comprendere gli immobili compresi nell'inventario dei beni culturali isolati, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implichi una alterazione inaccettabile dei caratteri o dell'aspetto esteriore di tali immobili, con particolare riferimento alle valenze storico, artistiche o ambientali.
- 3 L'adozione di criteri e sistemi di efficienza energetica di cui al presente titolo, devono garantire comunque il rispetto delle altre norme poste in tema di distanze tra gli edifici, altezza minime interne ed igiene e salubrità degli ambienti.

**Art. 99 - Certificazione energetica e targa energetica degli edifici**

- 1 Relativamente agli obblighi di certificazione energetica degli edifici, le modalità di produzione, presentazione e rilascio dell'attestato di certificazione energetica, la classificazione energetica degli edifici, le modalità di rilascio della targa energetica, gli eventuali suoi aggiornamenti, si rimanda alla normativa generale.

**TITOLO II° - PRESTAZIONI ENERGETICHE DEL SISTEMA EDIFICIO-IMPIANTO TERMICO****Art. 100 - Contenimento del fabbisogno termico del sistema edificio-impianto**

- 1 Ai fini del rispetto dei principi di contenimento del fabbisogno termico degli edifici e più in generale del risparmio energetico, gli interventi edilizi devono essere progettati e realizzati sulla base dei criteri e delle verifiche di efficienza energetica definite dalla normativa generale e dalle norme del presente regolamento in quanto integrative.
- 2 Gli interventi edilizi relativi a casi e configurazioni di progetto particolari, che non trovassero adeguata rispondenza nella procedura generale di calcolo e certificazione in vigore, possono essere verificati e studiati secondo altri metodi, procedure o specifiche tecniche definiti da organismi nazionali, istituti di ricerca o enti universitari, purché in accordo con quanto definito dal Decreto Legislativo 19/08/2005 n. 192 e successive modificazioni e integrazioni, e specificatamente approvati allo scopo dall'Organismo Regionale di Accreditamento.
- 3 In tali casi il progettista e il certificatore energetico sono responsabili, per quanto di rispettiva competenza, nell'assicurare che le metodologie ed i criteri utilizzati siano conformi a quelli autorizzati dall'Organismo Regionale di Accreditamento e che i relativi risultati finali siano documentati in accordo alle specifiche indicazioni, se disponibili, allo scopo fornite da tale Organismo.

**Art. 101 - Isolamento termico ed acustico dell'involucro e delle strutture edilizie**

- 1 Per quanto attiene l'isolamento termico ed acustico si rimanda a quanto previsto dalla normativa generale in materia in tema di rispetto dei valori limite relativi a :
  - 1a - fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale ed estiva dell'edificio;
  - 1b - rendimento stagionale dell'impianto termico;
  - 1c - isolamento termico ed acustico e la verifica delle trasmittanze dell'involucro e delle strutture divisorie perimetrali e non.
- 2 In caso di intervento di manutenzione straordinaria con rifacimento della copertura di edifici esistenti, i valori massimi di trasmittanza delle parti coinvolte nell'intervento debbono in ogni caso rispettare i limiti definiti per le coperture degli edifici nuovi (0,30 W/m<sup>2</sup>K) e debbono garantire il rispetto dei requisiti sull'inerzia termica definiti al successivo articolo 104. Vanno in ogni caso sempre rispettati i disposti di cui alla D.G.R. 8745/08 del 22/12/2008, in particolare l'art.5.

- 3 Se la copertura è a falda e a diretto contatto con un ambiente accessibile (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la stessa, oltre a garantire i valori di trasmittanza e di inerzia termica di cui al precedente comma 2, deve essere di tipo ventilato o equivalente.
- 4 Negli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione integrale dell'edificio, le prescrizioni di cui al presente articolo vanno applicate all'intero edificio. In caso di interventi relativi a ristrutturazioni parziali ed ampliamenti volumetrici le suddette prescrizioni sono da applicare alle sole parti oggetto dell'intervento.
- 5 Ai fini del rispetto delle norme contenute nel Capo V, gli incrementi di spessore delle murature perimetrali e orizzontali, finalizzati a garantire i requisiti specificati di isolamento termico o acustico, debbono essere considerati secondo quanto previsto dalla Legge Regionale 20/04/1995 n. 26 e secondo i criteri ed i limiti di seguito indicati :
- 5.a - nella determinazione dei volumi si fa riferimento al D.Lgs. 115/2008 come modificato dal D.Lgs. 56/2010.
- 6 E' fatto salvo il rispetto delle distanze minime tra edifici, così come definite dal Codice Civile, per la verifica delle quali si fa riferimento al D.Lgs. 115/2008 come modificato dal D.Lgs. 56/2010.

**Art. 102 - Orientamento dell'edificio e controllo degli apporti solari**

- 1 La collocazione ed il posizionamento degli edifici all'interno di un lotto devono privilegiare il rapporto con l'ambiente allo scopo di migliorare il microclima interno e sfruttare al meglio le risorse energetiche rinnovabili, mirando in particolare a favorire l'apporto energetico del sole nel periodo invernale e a mantenere sotto controllo il soleggiamento nel periodo estivo.
- 2 In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale o di specifiche e motivate scelte di natura urbanistica o di valorizzazione storico-artistica, si raccomanda che gli edifici di nuova costruzione rispettino le seguenti disposizioni :
- 2.a - l'asse longitudinale principale deve essere posizionato lungo la direttrice est-ovest, con una tolleranza di 45°;
- 2.b - gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a sud-est, sud e sud-ovest;
- 2.c - gli ambienti che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (autorimesse, ripostigli, lavanderie, corridoi o altro) devono essere, preferibilmente, disposti lungo il lato nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati;
- 2.d - le distanze tra gli edifici all'interno dello stesso lotto devono essere tali da garantire sulle facciate, nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre), il minimo ombreggiamento possibile, secondo i criteri definiti al successivo comma 3;
- 2.e - le aperture aero illuminanti massime devono essere collocate da sud-est a sud-ovest, e debbono

essere provviste di schermature esterne o altri sistemi che permettano di rispettare il requisito del minimo soleggiamento estivo di cui al comma 4 del presente articolo.

- 3 L'orientamento dell'edificio e delle sue superfici deve in ogni caso garantire la migliore esposizione possibile in funzione dell'apporto di energia solare e del miglior rispetto dell'obiettivo indicato al comma 1 del presente articolo.
- 4 Al fine di favorire l'apporto energetico del sole nel periodo invernale, ciascuno degli elementi trasparenti che chiude gli spazi principali dell'organismo edilizio deve avere assicurato alle ore 10, 12, 14 del 21 dicembre un'area soleggiata non inferiore all'80% della superficie trasparente dell'elemento stesso. In particolari condizioni del sito, quali la preesistenza di manufatti ombreggianti l'organismo edilizio, il requisito indicato è convenzionalmente raggiunto con il soleggiamento dell'80% di ciascuna delle finestre dei piani non in ombra nelle ore in cui viene verificato il requisito.
- 5 Al fine di limitare un apporto eccessivo del calore solare in estate, durante il periodo estivo l'ombreggiamento di ciascuno degli elementi trasparenti delle chiusure esterne degli spazi dell'organismo edilizio destinati ad attività principali deve essere uguale o superiore all'80%. Tale livello deve essere verificato, sempre con buon esito, alle ore 11, 13, 15, 17 del 21 giugno (ora solare).
- 6 Le disposizioni del presente articolo hanno valore di indirizzo, ma assumono valore vincolante qualora si intenda accedere ai benefici stabiliti dall'Amministrazione comunale in favore delle costruzioni con più elevate caratteristiche di efficienza energetica e sostenibilità ambientale.
- 7 Nei casi in cui le presenti disposizioni abbiano valore vincolante, la deroga è comunque possibile se motivata da vincoli oggettivi adeguatamente dimostrati dal progettista e riconosciuti sussistenti dall'Amministrazione comunale. In tal caso il progettista accompagnerà la richiesta di deroga con una relazione tecnica ove verranno specificate le misure progettuali assunte per far sì che la soluzione proposta, nel suo insieme, risulti in grado di fornire vantaggi energetici equivalenti. Della deroga si dovrà dare atto nei provvedimenti abilitativi e nel caso di denuncia di inizio attività dovrà essere allegato l'esito positivo della valutazione preliminare.

**Art. 103 - Serre bioclimatiche, tetti verdi e altri sistemi passivi**

- 1 Sia nelle nuove costruzioni che nel recupero degli edifici esistenti, i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare integrati nell'edificio (quali, ad esempio, le serre bioclimatiche non abitabili, i muri di accumulo, i muri di Trombe, i sistemi strutturali a "doppia pelle", i camini solari, i tetti captanti, ecc.) sono considerati volumi tecnici e non sono computati ai fini volumetrici alle condizioni di seguito indicate.
- 2 Le serre bioclimatiche non abitabili sono considerate volumi tecnici e quindi non computabili ai fini



dei parametri di edificabilità, purché rispettino simultaneamente le seguenti condizioni :

- 2.a** - si integrino nell'organismo edilizio, nuovo o esistente, in maniera tale da valorizzarlo;
  - 2.b** - siano collocate sulle facciate esposte nell'angolo compreso tra sud-est e sud-ovest;
  - 2.c** - siano dotate di aperture verso l'esterno, allo scopo di garantire una corretta ventilazione, e non siano climatizzate mediante sistemi di riscaldamento o raffrescamento attivi.
  - 2.d** - siano dotate di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
  - 2.e** - non alterino i rapporti aereo illuminanti previsti dai Regolamenti comunali vigenti, né contribuiscono, per i locali limitrofi, al raggiungimento degli stessi;
  - 2.f** - devono dimostrare, attraverso i necessari calcoli energetici redatti da un tecnico abilitato ed allegati al progetto, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare, e/o la funzione di spazio intermedio. In particolare la serra bioclimatica deve ridurre il fabbisogno energetico dell'unità immobiliare alla quale è collegata in misura non inferiore al 5% per le unità di superficie lorda di pavimento inferiore o pari a mq 100 ed in misura non inferiore al 3% negli altri casi. Il guadagno energetico si deve ricavare dal rapporto tra il valore del fabbisogno energetico per la climatizzazione invernale EP.h, con serra, ed il valore dello stesso calcolato senza serra. Le chiusure trasparenti della serra devono rispettare i requisiti di ombreggiamento estivo e di soleggiamento invernale indicati nel presente Capo, in particolare all'art. 102 commi 3, 4 e 5.
  - 2.g** - la struttura di chiusura delle serre deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro dei supporti; i serramenti devono presentare buona resistenza all'invecchiamento ed al degrado estetico e funzionale e la separazione con il locale retrostante deve essere mantenuta mediante una parete che utilizzi i serramenti esistenti o altri aventi maggiore contenimento delle dispersioni.
  - 2.h** - non possono comportare la permanenza di persone, cioè devono avere dimensioni minime e funzionali esclusivamente al contenimento del fabbisogno energetico, presentando una sola apertura per assicurarne la manutenzione. In particolare : o la profondità massima della serra deve essere inferiore a m 1,50, salvo casi particolari che potranno essere valutati dall'Amministrazione comunale, per adeguati motivi di ordine architettonico, impiantistico e tecnico/funzionale; o eventuali aperture nella parete devono avere superficie complessiva inferiore a m2 2,50.
- 3** Altri sistemi passivi - quali i muri di accumulo, i muri di Trombe, i muri collettori ed altre soluzioni similari per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva - debbono essere progettati e supportati da una relazione redatta da un tecnico abilitato che dimostri la riduzione di combustibile fossile e/o il guadagno energetico procurato - ovvero sia la differenza tra l'energia dispersa in presenza ed in assenza di tali sistemi.
- 4** Per gli interventi sulle coperture degli edifici, compatibilmente con i vincoli di natura artistica, architettonica e di resistenza delle strutture, è consentita la realizzazione di tetti verdi (piani o inclinati) con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali in estate, dovuti all'insolazione sulle superfici oriz-

zontali.

- 5 Le differenti tipologie di copertura a verde debbono essere progettate e realizzate in accordo con quanto definito in proposito dalle norme UNI.
- 6 Lo sfruttamento di questa tecnologia richiede che sia garantito l'accesso per la manutenzione.
- 7 Qualora, per effetto della realizzazione di tetti verdi, lo spessore della copertura eccedesse i cm 30, tale spessore verrà convenzionalmente considerato pari a cm 30 o, se superiore a cm 60, pari allo spessore effettivo ridotto di cm 30.

**Art. 104 - Inerzia termica dell'involucro edilizio**

- 1 L'inerzia termica dell'edificio nel suo complesso, la ventilazione delle coperture e delle facciate, il corretto uso dei materiali di isolamento, l'attenuazione dell'irraggiamento solare diretto, la corretta esposizione degli ambienti debbono essere valutati in sede di progetto al fine di favorire il controllo del surriscaldamento estivo. In particolare le pareti opache perimetrali degli edifici (verticali, orizzontali o inclinate) debbono garantire un'inerzia termica in grado di mantenere condizioni di comfort negli ambienti durante il periodo estivo, evitando il surriscaldamento dell'aria grazie alla capacità di accumulare calore e di attenuare e ritardare gli effetti delle variazioni di temperatura esterna.
- 2 Fatto salvo il rispetto di prescrizioni più stringenti poste dalle normative generali, le disposizioni del presente articolo hanno valore di raccomandazione e linee guida al progetto, assumendo carattere obbligatorio in caso d'interventi edilizi che coinvolgano superfici di copertura a diretto contatto con ambienti abitabili (sottotetto, mansarda, ecc.).
- 3 In aggiunta e ad integrazione di quanto definito in proposito dalle normative generali in materia, l'inerzia termica richiesta al comma 1, per gli elementi della copertura e per le pareti orientate nel quadrante che va da nord-est fino a sud e poi fino a nord-ovest, può essere verificata adottando in alternativa i criteri di seguito indicati :
  - 3.a - verificando che la massa superficiale ( $M_s$ ) delle pareti opache (verticali, orizzontali, inclinate) sia maggiore di 230 kg/mq;
  - 3.b - verificando che il coefficiente di sfasamento delle superfici opache ( $Dt, f$ ) ed il coefficiente di attenuazione ( $f.a$ ) rispettino i valori limite indicati nella seguente tabella (rif. UNI EN ISO 13786):

**TABELLA - Valori limite del coefficiente di sfasamento e di attenuazione**

<i>Strutture</i>	<i>Dt.f</i>	<i>f.a</i>
Per le pareti perimetrali opache	8 h	0,35
Per il solaio orizzontale a copertura della superficie abitabile dell'ultimo piano	9 h	0,30

- 4 La verifica di cui al comma 3 del presente articolo può anche essere eseguita utilizzando differenti parametri e metodi di calcolo, purché supportati da una norma riconosciuta a livello nazionale o europeo e purché il progettista possa dimostrare che i criteri ed i valori limite assunti sono in grado di produrre condizioni di comfort almeno equivalenti a quelle garantite dai metodi sopra indicati.
- 5 Alla stessa stregua gli effetti positivi possono essere raggiunti, in alternativa, con l'utilizzo di tecniche e materiali innovativi, che permettano di contenere le oscillazioni della temperatura degli ambienti in funzione dell'andamento dell'irraggiamento solare. In tal caso, deve essere prodotta dal progettista una adeguata documentazione e certificazione delle tecnologie e dei materiali adottati che ne attesti l'efficacia rispetto alle predette disposizioni.
- 6 Il requisito di cui al presente articolo è applicabile agli edifici nuovi, agli interventi di demolizione e ricostruzione, in manutenzione straordinaria o ristrutturazione, agli interventi di ampliamento volumetrico, qualora il volume a temperatura controllata della nuova porzione dell'edificio risulti superiore al 20% di quello esistente, agli interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgono più del 25% della superficie disperdente dell'edificio a cui l'impianto è asservito.
- 7 Nei casi in cui l'intervento è limitato a specifiche parti dell'involucro, il requisito è applicabile solo agli elementi oggetto dell'intervento.
- 8 I valori dei parametri relativi alle caratteristiche fisico tecniche dei materiali utilizzate nei calcoli (quali, ad esempio, la conduttività termica o la capacità termica, il calore specifico, la densità di massa dei materiali componenti dell'involucro) devono essere chiaramente supportati da documenti tecnici e normativi riconosciuti a livello nazionale o europeo o specificatamente approvati allo scopo dal Comune.
- 9 In caso contrario, le caratteristiche fisico tecniche dei materiali impiegati dovranno essere supportate da apposite certificazioni rilasciate da istituti riconosciuti dalla UE, e che dovranno essere consegnate, al termine dei lavori, unitamente alla dichiarazione di conformità delle opere. In assenza di indicazioni normative, è in ogni caso responsabilità del progettista assicurare l'attendibilità e l'adeguatezza delle caratteristiche dei materiali utilizzati per garantire l'inerzia termica dei differenti elementi costruttivi.

**Art. 105 - Schermatura e protezione dall'irraggiamento solare**

- 1 Nei casi previsti dalla normativa generale, fermo restando il rispetto dei requisiti minimi di illuminazione naturale diretta previsti dal Regolamento di Igiene Tipo vigente, le superfici vetrate esterne debbono essere provviste di opportuni elementi di schermatura esterni.
- 2 Tali dispositivi di schermatura (quali frangisole, tende esterne, grigliati, tende alla veneziana, persia-

- ne orientabili, ecc. ) devono essere applicati all'esterno del serramento e devono garantire un efficace controllo del surriscaldamento riducendo l'ingresso della radiazione solare in estate, ma non nella stagione invernale.
- 3 In caso di superfici trasparenti inclinate, i sistemi di schermatura devono in generale garantire l'ombreggiamento dall'interno.
  - 4 La protezione dal sole delle parti trasparenti dell'edificio può essere ottenuta anche con l'impiego di soluzioni quali mensole o aggetti frangisole. Le schermature possono eventualmente essere costituite da vegetazione a foglie caduche, integrata da sistemi artificiali. La presenza di logge, qualora si dimostri che, in funzione del loro orientamento e dimensione, genera una efficace protezione dal sole, può soddisfare il requisito di cui al presente articolo.
  - 5 L'efficacia della schermatura può essere ottenuta anche attraverso l'adozione di materiali e tecnologie passive che siano idonee a filtrare l'irraggiamento solare sulle finestre ed a mitigare il surriscaldamento dell'ambiente, pur conservando una corretta illuminazione naturale.
  - 6 Le misure di progetto previste debbono essere accuratamente descritte dal progettista nella relazione tecnica, assieme all'indicazione dei risultati attesi ed, in particolare, delle temperature superficiali delle pareti attese nei locali interni, durante il periodo estivo.
  - 7 Al fine di dimostrare l'efficacia e la corretta disposizione di eventuali sistemi fissi di schermatura, il progettista potrà adottare i criteri per il controllo dell'ombreggiamento e del soleggiamento indicati al precedente articolo 102.

**Art. 106 - Materiali ecosostenibili**

- 1 Ai fini della sostenibilità ambientale e della qualità edilizia, si raccomanda l'uso di materiali e finiture naturali o riciclabili che, nella fabbricazione, posa in opera e nello smaltimento finale, richiedono un basso consumo di energia e comportano un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.
- 2 L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.

**Art. 107 - Isolamento acustico**

- 1 Per gli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione integrale dell'edificio si raccomanda l'adozione di misure migliorative che, per quanto riguarda i rumori esterni ed i rumori provenienti da altre unità abitative, garantiscano un isolamento acustico superiore del 5% rispetto ai valori di isolamento imposti dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 05/12/

1997 e successive modificazioni e integrazioni.

- 2 Le medesime misure migliorative, per quanto riguarda i rumori da calpestio e da impianti, sono da adottare assumendo limiti di rumore ammissibile inferiori del 5% rispetto ai valori prescritti dal disposto normativo sopracitato.

### TITOLO III° - EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI

#### **Art. 108 - Adozione di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento**

- 1 Fatto salvo quanto previsto dalla normativa generale in materia, per gli edifici di nuova costruzione, per quelli oggetto di demolizione con ricostruzione, ristrutturazione integrale ed in quelli in cui è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o del solo generatore di calore, è obbligatorio prevedere l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento.

- 2 I nuovi generatori di calore devono garantire i rendimenti di seguito indicati:

#### **TABELLA - Rendimenti minimi generatori di calore**

**a)** nel caso in cui l'edificio sia collegato a una rete di gas metano, i nuovi generatori di calore devono avere emissioni di NOx < 120 mg/kWh ed i seguenti rendimenti:

##### *Rendimento a potenza nominale (100%)*

Temperatura media dell'acqua nella caldaia : 70° C

Espressione del requisito del rendimento:  $91 + 1 \log P_n$

##### *Rendimento a carico parziale (30%)*

Temperatura media dell'acqua nella caldaia : 30° C

Espressione del requisito del rendimento:  $97 + 1 \log P_n$

**b)** nel caso in cui l'alimentazione disponibile sia a gasolio, i nuovi generatori di calore devono avere emissioni di NOx < 80 mg/kWh ed i seguenti rendimenti:

##### *Rendimento a potenza nominale (100%)*

Temperatura media dell'acqua nella caldaia : 70° C

Espressione del requisito del rendimento:  $93 + 2 \log P_n$

##### *Rendimento a carico parziale (30%)*

Temperatura media dell'acqua nella caldaia : > 50° C

Espressione del requisito del rendimento:  $89 + 3 \log P_n$

- 3 Qualora ragioni funzionali o di sicurezza non rendano possibile il rispetto dei requisiti indicati al comma precedente, il progettista deve chiedere apposita deroga, documentando adeguatamente la

sua richiesta e la sua scelta nell'ambito della relazione tecnica sugli impianti.

- 4 Non si applicano i disposti dei commi 2 e 3 del presente articolo nel caso di utilizzo di pompe di calore elettriche o alimentate a gas.
- 5 Nella relazione tecnica, richiesta ai sensi della Legge 09/01/1991 n. 10, si devono evidenziare i criteri e le analisi effettuate in merito al dimensionamento ottimale degli impianti, nonché le modalità di gestione e manutenzione previste, nel caso in cui il progetto di climatizzazione invernale preveda l'utilizzo di:
  - 5.a - impianti termici, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, che utilizzano in tutto o in parte macchine diverse dai generatori di calore convenzionali (quali, ad esempio, macchine frigorifere, pompe di calore, gruppi di cogenerazione di energia termica ed elettrica, calore di scarto proveniente da processo industriale e non altrimenti recuperabile);
  - 5.b - sistemi di produzione del calore alimentati da energie provenienti da fonti rinnovabili (quali ad esempio l'energia termica prodotta dalla combustione di pellets).

**Art. 109 - Impianti centralizzati per il riscaldamento ed il raffrescamento**

- 1 Le prescrizioni previste dal presente articolo si applicano in caso d'intervento di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione integrale dell'edificio, nuova installazione/ristrutturazione integrale degli impianti termici esistenti, negli edifici ove sono presenti e/o previste più di 6 unità immobiliari o un volume superiore a mc 2.000.
- 2 E' obbligatorio prevedere l'impiego di impianti centralizzati per la produzione e la distribuzione dell'energia termica per il riscaldamento nonché l'adozione di un sistema di gestione e contabilizzazione dell'energia termica prelevata individualmente da ogni utente, come specificato al successivo articolo 112.
- 3 Quando si ritenga necessaria l'installazione di un impianto di raffrescamento per favorire il benessere termico interno nella stagione estiva, è raccomandata l'installazione di un impianto di raffrescamento di tipo centralizzato, con gruppo frigorifero produttore di acqua refrigerata e sistema distributivo caratterizzato da rete di distribuzione dell'aria raffrescata o dell'acqua refrigerata. In particolare, ove possibile, si raccomanda l'utilizzo di tecnologie a minore impatto ambientale quali, ad esempio, le macchine frigorifere a compressione di tipo reversibile, con raffreddamento ad acqua di falda o con sonde geotermiche, o le macchine frigorifere ad assorbimento abbinata ad impianti solari.
- 4 In tutti gli edifici provvisti di impianti di climatizzazione per il raffrescamento estivo è obbligatorio osservare le seguenti prescrizioni:
  - 4.a - prevedere un sistema di regolazione per ciascun ambiente;
  - 4.b - regolare l'impianto in modo che la temperatura interna e l'umidità, nei mesi estivi siano conformi

alle indicazioni delle migliori regole tecniche in vigore.

**Art. 110 - Adozione di sistemi di climatizzazione a bassa temperatura**

- 1 Agli effetti delle presenti disposizioni, si considerano sistemi a bassa temperatura gli impianti in grado di fornire una corretta climatizzazione invernale con una temperatura di mandata non superiore a 55°C. A titolo di esempio, sono considerati tali gli impianti costituiti da pannelli radianti a pavimento, soffitto, parete, o alcuni impianti di termoventilazione invernale.
- 2 Se opportunamente configurati, i sistemi di riscaldamento a bassa temperatura possono essere anche utilizzati per assicurare in modo efficiente il raffrescamento estivo.

**Art. 111 - Regolazione locale della temperatura nell'ambiente**

- 1 Nel caso di nuova installazione degli impianti o ristrutturazione integrale degli impianti termici esistenti è obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locale (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli terminali di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura nei singoli ambienti o nelle singole zone aventi caratteristiche di esposizione uniformi, evitando il rischio di surriscaldamento.
- 2 Quanto previsto dal precedente comma 1 si applica quando si attuano interventi di manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento che prevedano la sostituzione dei terminali scaldanti o il rifacimento della rete di distribuzione dell'energia termica.

**Art. 112 - Contabilizzazione e gestione energetica individuale**

- 1 Nel caso di nuova installazione o nel caso di ristrutturazione integrale degli impianti termici esistenti, con produzione centralizzata del calore e/o del raffrescamento, gli impianti devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale che consentano una regolazione ed una gestione autonoma ed indipendente, oltre che la contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica.

**Art. 113 - Ventilazione naturale e meccanica**

- 1 I sistemi di ventilazione negli edifici debbono essere concepiti e realizzati in modo da soddisfare, contemporaneamente e con continuità, le esigenze di controllo della qualità dell'aria e di controllo del comfort abitativo, nel rispetto dei requisiti di risparmio energetico.
- 2 Ai fini del mantenimento di un livello accettabile di qualità dell'aria all'interno degli ambienti, a fronte di un consumo minimo di risorse energetiche, soluzioni efficaci da adottare possono essere le seguenti:
  - 2.a - adozione di serramenti apribili con infissi a bassa permeabilità, tali da garantire comunque adeguati ricambi d'aria di infiltrazione per evitare problemi di condensa superficiale (e purché rispettosi dei necessari requisiti di isolamento acustico);

- 2.b - adozione di bocchette o di griglie di ventilazione regolabili inseriti nel serramento;
- 2.c - adozione di impianti a ventilazione meccanica controllata.
- 3 In caso di interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione integrale dell'edificio, tutti i locali adibiti ad abitazione permanente (ad esclusione quindi di corridoi, disimpegno e servizi ciechi) debbono usufruire di aerazione naturale diretta.
- 4 Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili, nel rispetto dei rapporti aero illuminanti richiesti dai Regolamenti comunali vigenti, e debbono consentire quanto più possibile una ventilazione trasversale, realizzabile attraverso riscontri d'aria o aperture collocate su pareti opposte.
- 5 Nelle singole unità immobiliari deve sempre essere garantito il riscontro d'aria naturale al fine di consentire un idoneo ricambio d'aria all'interno dei locali di abitazione.
- 6 Nei casi in cui il ricorso alla sola ventilazione naturale non risulti sufficiente, unicamente per i locali accessori e/o di servizio, si potrà prevedere l'impiego di sistemi di ventilazione meccanica: in questi casi, allo scopo di ridurre il consumo energetico, l'adozione di un sistema meccanico con recupero di calore è in generale raccomandato e diventa obbligatorio alle condizioni previste dalla normativa generale (articolo 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 26/08/1993 n. 412, e successive modificazioni e integrazioni).
- 7 In caso d'intervento di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione integrale dell'edificio, in alternativa, nei casi ammessi dalle norme igienico-sanitarie, o ad integrazione della ventilazione naturale, si può prevedere l'installazione di un sistema di ventilazione ad azionamento meccanico, che garantisca:
- 7.a - per ogni unità a carattere residenziale, valori di ricambio d'aria medio giornaliero pari alle indicazioni di legge;
- 7.b - per le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, valori di ricambio d'aria secondo quanto disciplinato dalla norma UNI 10339.

**Art. 114 - Efficienza energetica degli impianti elettrici e di illuminazione, riduzione dell'inquinamento luminoso**

- 1 Negli edifici pubblici, d'uso pubblico o destinati al terziario, in caso di interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione integrale dell'edificio o rifacimento degli impianti elettrici, è obbligatorio l'installazione di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia per l'illuminazione, quali interruttori a tempo, sensori di presenza o sensori di illuminazione naturale, ecc.



- 2 Nei casi d'intervento di cui al comma precedente, riferiti ad edifici in tutto o in parte di tipo residenziale, è obbligatorio l'installazione di interruttori crepuscolari o a tempo nelle parti comuni.
- 3 Le condizioni di illuminamento artificiale negli spazi adibiti ad attività principale, secondaria (attività comuni e simili) e nelle pertinenze devono assicurare un adeguato livello di benessere visivo, in funzione dell'attività prevista. Per i valori corretti di illuminamento si deve fare riferimento alla normativa generale (norme UNI, CEI, EN).
- 4 L'illuminazione esterna pubblica e privata di edifici, giardini, parchi, strade, piazze, ecc. è soggetta alle norme della Legge Regionale 27/03/2000 n. 17 e successive modificazioni e integrazioni che dettano disposizioni in materia di contenimento di tutti i fenomeni di inquinamento luminoso e di risparmio energetico.
- 5 Nelle aree comuni esterne (private, condominiali o d'uso pubblico) relative ad interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione integrale dell'edificio, è obbligatorio che i corpi illuminanti siano previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali, e forniscano sempre un flusso luminoso orientato verso il basso, per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici, così come richiesto dalla citata Legge Regionale 27/03/2000 n. 17.
- 6 Si rimanda a quanto previsto dalla normativa regionale per quanto concerne la necessità di presentazione di un progetto illuminotecnico, la dichiarazione di conformità dell'impianto d'illuminazione a fine lavori da parte degli installatori, l'individuazione degli impianti d'illuminazione esterna non qualificabili come impianti di modesta entità per i quali è necessaria la preventiva autorizzazione sindacale.

#### **TITOLO IV° - FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI**

##### **Art. 115 - Utilizzo di energie rinnovabili**

- 1 Per tutte le categorie di edifici, di proprietà pubblica o privata, è obbligatorio l'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica ed elettrica, sulla base di quanto previsto dalle normative generali in materia.
- 2 Negli edifici pubblici e privati, oltre ai casi obbligatori previsti dalla normativa generale, è raccomandato, per gli edifici soggetti a interventi di ampliamento o ristrutturazione edilizia, progettare e realizzare l'impianto di produzione di energia termica in modo tale che almeno il 50% del fabbisogno annuo dell'energia primaria richiesta per la produzione dell'acqua calda sanitaria sia soddisfatto attraverso impianti alimentati da fonti rinnovabili - quali collettori solari termici, risorse geotermiche, pompe di calore a bassa entalpia, biomasse.

- 3 Tale limite è ridotto al 20% per gli edifici situati nel nucleo di antica formazione.
- 4 Qualora l'acqua calda sanitaria derivi da una rete di teleriscaldamento o da reflui energetici di un processo produttivo non altrimenti utilizzabili, il requisito sopra indicato si riterrà soddisfatto.
- 5 Qualora l'ubicazione dell'edificio renda tecnicamente impossibile l'installazione di impianti solari termici o fotovoltaici, oppure esistano condizioni tali da impedire lo sfruttamento ottimale delle fonti rinnovabili così come indicato dalle disposizioni normative, è possibile ottenere deroga al rispetto di tali disposizioni.
- 6 Le ragioni tecniche alla base della richiesta di deroga devono essere dettagliatamente documentate dal progettista, nella relazione tecnica di progetto inerente le caratteristiche energetiche dell'edificio, e saranno valutate a giudizio insindacabile dell'Amministrazione comunale.

**Art. 116 - Impianti solari termici**

- 1 Salvo motivate richieste di deroga, approvate dall'Amministrazione comunale, gli impianti solari termici devono rispettare le seguenti indicazioni:
  - a) i collettori solari devono essere installati su tetti piani o su falde o facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest, est, ovest, ed essere integrati con l'architettura dell'edificio;
  - b) i collettori disposti su falde inclinate e quelli installati su facciate, balaustre o parapetti di edifici devono essere adagiati in modo complanare alla superficie di appoggio;
  - c) nel caso di coperture piane, i pannelli e i loro serbatoi possono essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi, se disposti su più file;
  - d) i serbatoi di accumulo devono essere posizionati all'interno degli edifici.
- 2 La determinazione del fabbisogno di acqua calda sanitaria per gli edifici residenziali deve essere effettuata secondo le eventuali norme di carattere generale o secondo le disposizioni contenute nella raccomandazione del Comitato Termotecnico Italiano (C.T.I.) R3/03 SC06 e successive modificazioni e integrazioni.
- 3 La relazione tecnica di dimensionamento dell'impianto solare e gli elaborati grafici (piante, prospetti, ecc.) che dimostrano le scelte progettuali relative all'installazione dei collettori stessi sono parte integrante della documentazione di progetto.

**Art. 117 - Impianti solari fotovoltaici**

- 1 Negli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione integrale dell'edificio, devono essere previsti impianti per la produzione di energia elettrica fotovoltaica, aventi

potenza nominale almeno pari alla maggiore tra quelle di seguito indicate :

- 1.a - 1 kWp per ciascuna unità, nel caso di destinazione residenziale - 5 kWp, nel caso di fabbricati industriali con superficie utile superiore a mq 100;
  - 1.b - la potenza nominale necessaria per erogare almeno l'80% dell'energia elettrica annualmente richiesta per la gestione delle parti comuni dell'edificio.
- 2 A tal fine il progetto deve prevedere, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento:
- a) L'individuazione di una superficie della copertura dell'edificio o di aree di pertinenza tali da consentire l'installazione dei moduli fotovoltaici richiesti;
  - b) la presenza di un vano tecnico accessibile, per la manutenzione degli impianti, dove possano essere ospitati i dispositivi di condizionamento della potenza dell'impianto fotovoltaico e di connessione alla rete, con caratteristiche idonee ad ospitare un quadro elettrico ed i dispositivi di interfaccia con la rete;
  - c) la realizzazione dei collegamenti dei moduli fotovoltaici al vano tecnico, di norma richiedente un cavedio di sezione opportuna, per consentire l'alloggio di due canaline destinate ad ospitare i tubi corrugati per i collegamenti elettrici all'impianto fotovoltaico ed il collegamento alla rete di terra.
- 3 La scelta delle superfici per la installazione dei moduli fotovoltaici deve tener conto del grado di ombreggiamento che può interessare tali aree per effetto di altre parti dell'edificio stesso o di altre costruzioni limitrofe.
- 4 L'applicazione del presente articolo è raccomandata, ma non obbligatoria, per gli edifici soggetti ad interventi di ampliamento o soggetti a ristrutturazione edilizia non integrale, e non è richiesta nel caso di edifici che siano già collegati a sistemi di produzione dell'energia elettrica alimentati da energie rinnovabili o assimilate.
- 5 La collocazione dei pannelli solari sulle facciate e/o sulle coperture degli edifici deve in ogni caso rispettare gli stessi criteri precisati al comma 1 dell'articolo 116.
- 6 Eventuali casi particolari, ai fini della collocazione dei pannelli solari e/o dell'impianto fotovoltaico, saranno sottoposti al parere preventivo della Commissione per l'edilizia o per il paesaggio, a seconda della competenza, per valutare il loro corretto inserimento dal punto di vista ambientale.

**Art. 118 - Pompe di calore, unità motocondensanti e simili**

- 1 Non è consentito installare e apporre sulle facciate prospettanti la pubblica via, o comunque visibili da essa, impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili.
- 2 Dette installazioni sono ammesse nel rispetto delle prescrizioni del presente regolamento e su balconi e terrazze di copertura a condizione che non risultino visibili dall'esterno.

**TITOLO V° - SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE****Art. 119 - Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile e recupero e riutilizzo delle acque piovane**

- 1 Negli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione integrale dell'edificio o negli edifici oggetto di riqualificazione impiantistica, è obbligatorio prevedere l'installazione di contatori volumetrici individuali dell'acqua potabile (uno per ogni unità immobiliare), così da garantire che i costi di approvvigionamento dell'acqua siano ripartiti in base ai consumi reali sostenuti da ogni singolo proprietario o occupante, favorendo comportamenti corretti e più in generale una razionalizzazione dei consumi.
- 2 Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, fatte salve necessità specifiche di attività produttive, in tutti gli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione integrale dell'edificio, quando la superficie destinata a verde pertinenziale o a cortile è superiore a mq 400,00, è obbligatorio il recupero e l'utilizzo di acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici e/o da quelle del/i cortili, per l'irrigazione del verde, la pulizia dei cortili e dei passaggi e per altri usi ritenuti idonei.
- 3 In tal senso le coperture dei tetti devono essere munite di canali di gronda atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.
- 4 Nei casi indicati al precedente comma 2, per la raccolta delle acque meteoriche, si deve prevedere una adeguata cisterna o vasca, il cui volume totale deve essere calcolato in funzione del volume di pioggia captabile nel corso dell'anno, nonché in funzione del consumo totale annuo di acqua necessaria per l'irrigazione e la pulizia dei cortili o per gli altri eventuali usi previsti (quali l'alimentazione delle cassette di scarico dei WC, l'alimentazione delle lavatrici a ciò predisposte, gli usi tecnologici relativi a sistemi di climatizzazione passiva/attiva, ecc.).
- 5 In particolare, il volume del sistema di raccolta, per l'irrigazione del verde ed il lavaggio dei cortili, non deve essere inferiore a :
  - 12 litri per m2 di superficie a verde e/o a cortile, negli edifici (anche in parte) ad uso residenziale;
  - 10 litri per m2 di superficie coperta, negli edifici destinati ad altro uso.
- 6 La raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche sono raccomandati, oltre ai casi indicati al precedente comma 1, anche quando la superficie a verde e/o a cortile risulta inferiore a mq 400, sia ai fini dell'irrigazione e del lavaggio delle superfici, sia per altri usi, quali quelli indicati al precedente comma 3, non necessitanti dell'uso di acqua potabile.

- 7 In tutti gli impianti previsti per il recupero delle acque piovane, l'acqua piovana che cade sulle coperture deve essere canalizzata e convogliata in idonei serbatoi o vasche di raccolta, dove è mantenuta al fresco e al buio, in un ambiente pulito e a perfetta tenuta.
- 8 Il serbatoio o la vasca di raccolta (o vasca volano) debbono essere dotati di un filtro per l'acqua in ingresso e di uno sfioratore sifonato collegato alla fognatura per smaltire l'eventuale acqua in eccesso.
- 9 L'impianto deve prevedere un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria.
- 10 La rete così costituita non può essere collegata in alcun modo alla rete dell'acqua potabile, e le sue bocchette devono essere dotate della dicitura "*acqua non potabile*", secondo la normativa vigente, così da poter essere facilmente individuate dall'utenza.
- 11 In tutti gli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione integrale dell'edificio e negli interventi di ristrutturazione degli impianti idrici ed igienici, è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua nelle cassette di cacciata. Il dispositivo, comandabile manualmente, deve consentire la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi d'acqua : il primo compreso tra 7 e 12 litri, il secondo tra 5 e 7 litri.

**Art. 120 - Riduzione degli effetti del gas radon e dell'inquinamento elettromagnetico interno**

- 1 Le disposizioni che seguono si applicano a tutti fabbricati destinati alla permanenza di persone anche non continuativa: abitazioni, insediamenti produttivi, depositi, insediamenti commerciali, di servizio, insediamenti adibiti ad ambiente lavorativo, e simili.

Le disposizioni che seguono si applicano in particolare a tutti gli interventi di:

- nuova costruzione,
- demolizione con ricostruzione,
- ristrutturazione integrale di edifici.

- 2 Per la riduzione degli effetti dell'emissione di gas radon in ambienti interni, dovranno essere effettuati interventi di mitigazione, consistenti nell'adozione di criteri di progettazione e tecniche costruttive atte ed intercettare eventuali flussi di gas radon provenienti dal suolo e sottosuolo.

A tale scopo, si richiama l'obbligo di adottare sistemi di attacco a terra atti a isolare dal terreno pareti e pavimenti di tutti i locali confinanti con il suolo.

Dovranno essere realizzati interventi di isolamento, idrico e dall'umidità, con caratteristiche di perfetta tenuta, soprattutto nei giunti, che presenteranno quindi caratteristiche di impermeabilità anche al passaggio di gas.

#### Locali a piano terra

In particolare, per locali e ambienti a piano terra, in assenza di sottostanti locali sotterranei o seminterrati, dovranno, essere utilizzati, alternativamente:

- intercapedini realizzate per le costruzioni in generale, purché perfettamente isolate dal suolo con sistemi di isolamento quali barriere impermeabili, guaine bituminose, guaine in PVC, o comunque barriere con prestazioni simili, con giunti a perfetta tenuta, che impediscono eventuali infiltrazioni di gas in ambienti interni;
- vespaio aerato con circolazione d'aria innescata da superficie di aerazione libera non inferiore a 1/100 della superficie del vespaio stesso.

Per gli alloggi e gli ambienti destinati ad attività lavorative, dovranno essere comunque garantiti i requisiti igienico sanitari previsti dal vigente Regolamento Locale di Igiene.

#### Locali seminterrati e sotterranei

Per locali seminterrati e sotterranei, con destinazione d'uso per la quale sia prevista in deroga permanenza di persone, e per i locali scantinati, garage, box, direttamente comunicanti con locali adibiti ad uso abitativo, dovranno essere ugualmente adottati, per le superfici entroterra sotto il piano di campagna, lateralmente e inferiormente, sistemi di isolamento (impermeabilizzazione a perfetta tenuta) e ventilazione, in particolare:

- vespaio areato;
- pavimento unito e impermeabile;
- pareti isolate da eventuali infiltrazioni di fluidi quali 'venute' di acqua, passaggio di umidità del terreno, eventuali infiltrazioni di gas.

Per tutte le destinazioni d'uso consentite dovranno essere comunque garantiti i requisiti igienico sanitari previsti dal vigente Regolamento Locale di Igiene.

La conformità dei sistemi e tecniche costruttive adottati dovrà essere certificata dal progettista e direttore dei lavori in fase di progetto e in fase di richiesta di agibilità, ognuno per quanto di competenza.”

Potranno eventualmente essere adottati criteri di progettazione, sistemi e tecniche costruttive diversi, comunque conformi al Decreto 12678 del 21/12/2011 della Regione Lombardia ' Linee Guida per la prevenzione dell'esposizione del gas radon in ambienti indoor'.

- 3 In tutti gli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione integrale dell'edificio, al fine di ridurre il più possibile l'esposizione degli utenti, si raccomanda di minimizzare, negli ambienti interni, il livello dei campi elettromagnetici a frequenza 50 Hz, impiegando, almeno nei locali di permanenza abitativa prolungata (camere da letto), impianti di distribuzione a stella associati a disgiuntori e cavi schermati o impianti a bassa tensione.
- 4 E' altresì utile prevedere il decentramento di contatori e l'allontanamento delle dorsali di conduttori dai posti letto. Per gli interventi di recupero degli edifici esistenti, si consiglia che almeno nei locali di permanenza abitativa prolungata (camere da letto) siano impiegati disgiuntori e cavi schermati.

## **CAPO VIII° - NORME FINALI E TRANSITORIE**

### **Art. 121 - Rinvio a leggi speciali**

- 1 Per quanto riguarda la progettazione e l'esecuzione degli impianti idraulici, elettrici, termici nonché degli impianti di condizionamento e di sollevamento, così come per ciò che attiene alle misure contro l'inquinamento atmosferico ed idrico e a quelle per la tutela dell'ambiente, nonché alle misure per la sicurezza dei cantieri, si rinvia alle relative normative legislative e ai regolamenti vigenti.
- 2 L'attività edilizia è, altresì, soggetta al rispetto di tutte le leggi speciali riguardanti la tutela delle cose di interesse storico, artistico, paesaggistico ed ambientale.

### **Art. 122 - Abrogazione di norme preesistenti**

- 1 Dall'entrata in vigore del presente regolamento edilizio si deve considerare abrogato il regolamento precedente ed altresì abrogate tutte le disposizioni comunali contrarie o incompatibili con le presenti norme, fatti salvi i criteri prescrittivi previsti nella strumentazione urbanistica generale ed attuativa.

### **Art. 123 - Vigilanza sugli interventi**

- 1 Il Responsabile dell'ufficio competente esercita la vigilanza, come previsto dal comma 1 dell'articolo 27 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001 n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nel permesso di costruire o nel titolo abilitativo.

### **Art. 124 - Vigilanza sui progetti e gli interventi inerenti impianti ed isolamenti termici**

- 1 Il progetto di isolamento termico, redatto ai sensi della Lg. 10/1991, dovrà recepire tutte le soluzioni tecnico progettuali individuate in sede di progetto architettonico e dichiarate nella sintetica check list (da presentare unitamente al progetto stesso) e le verifiche derivanti dalla disciplina in materia. Il tecnico redattore del progetto di isolamento termico dovrà espressamente dichiarare la conformità dello stesso ai criteri dettati dal presente regolamento.
- 2 Il Comune di riserva di esplicitare l'attività di controllo, con riferimento alla congruità del progetto di isolamento termico e delle fasi costruttive, avvalendosi della struttura comunale competente e/o di soggetti esterni appositamente incaricati.
- 3 A tal fine dovranno essere comunicate formalmente le date di inizio e termine dei lavori, quelle di posa dei componenti significativi per il risparmio energetico, quali gli isolamenti di pareti e tetto, non più ispezionabili al termine dei lavori, con un anticipo di almeno 10 giorni sulla data di messa in opera degli stessi. Eventuali variazioni del programma di lavori di posa dei suddetti elementi dovranno

no essere comunicate tempestivamente.

- 4 L'Amministrazione Comunale si riserva di effettuare ulteriori verifiche riguardanti le componenti impiantistiche per verificarne la corrispondenza effettiva con i dati progettuali (presenza di collettori solari termici, caldaie ad alto rendimento, valvole termostatiche, ecc.)

**Art. 125- Provvedimenti amministrativi**

- 1 Il Dirigente competente, quando accerta che sono stati eseguiti o sono in corso di esecuzione interventi in difformità o in assenza dei titoli abilitativi, adotta i provvedimenti di cui ai Capi I e II del Titolo IV della Parte I del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni, nonché di cui alle eventuali altre norme legislative in materia.

**Art. 126- Sanzioni**

- 1 Per quanto non espressamente previsto da specifiche disposizioni di leggi dello Stato o della Regione, a ciascuna violazione alle disposizioni del presente regolamento si applica una sanzione amministrativa pecuniaria irrogata dall'autorità competente, ai sensi dell'articolo 17 della Legge 24/11/1981 n. 689, consistente nel pagamento di una somma non superiore a 500,00 € ai sensi dell'articolo 7 bis del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267 e successive modificazioni.