

Comune di  
**PIEVE EMANUELE**  
Provincia di Milano

**Regolamento  
Edilizio  
Comunale**

ADOZIONE IN C.C. n. 138 del 20 dicembre 2001

APPROVAZIONE IN C.C. n. 68 del 10 aprile 2002

TESTO VARIATO

ADOZIONE IN C.C. n. 36 del 12 aprile 2007

APPROVAZIONE IN C.C. n. 61 del 10 luglio 2007

---

AMBITO OMOGENEO OPERATIVO N. 4 SVILUPPO DEL TERRITORIO ED OPERE PUBBLICHE  
Responsabile                      Dott. Ing Arturo Guagnolo

**TESTO INTEGRATO A SEGUITO DELL'OSSERVAZIONE**  
**presentata in data 29 maggio 2007 prot. n. 16498.**

## REGOLAMENTO EDILIZIO

### **Titolo I NORME PROCEDURALI**

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

|   |         |
|---|---------|
| <i>Sezione I –</i> Categorie e Soggetti                                     | pag. 12 |
| art. 1 - <i>Categorie degli interventi edilizi</i>                          | pag. 12 |
| art. 2 - <i>Provvedimenti abilitativi e denuncia di inizio attività</i>     | pag. 13 |
| art. 3 - <i>Autorizzazione paesaggistica</i>                                | pag. 13 |
| art. 4 - <i>Piani attuativi</i>   | pag. 14 |
| art. 5 - <i>Certificati di abitabilità e di agibilità</i>                   | pag. 14 |
| art. 6 – <i>Manutenzione Ordinaria</i>                                      | pag. 14 |
| <br>  |         |
| <i>Sezione II -</i> Contenuti dell'istanza                                  | pag. 14 |
| art. 7 – <i>Permesso di Costruire</i>                                       | pag. 14 |
| art. 8 - <i>Domanda di voltura</i>  | pag. 15 |
| art. 9 - <i>Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività</i> | pag. 16 |
| art. 10 - <i>Domanda di autorizzazione paesaggistica</i>                    | pag. 16 |
| art. 11 - <i>Proposte di piani attuativi di iniziativa privata</i>          | pag. 17 |
| art. 12 - <i>Richiesta di certificati di abitabilità e di agibilità</i>     | pag. 18 |
| <br>  |         |
| <i>Sezione III -</i> Documenti ed elaborati da allegare alle istanze        | pag. 18 |
| art. 13 - <i>Documenti ed elaborati da allegare alle istanze</i>            | pag. 18 |
| art.14 - <i>Modalità di rappresentazione grafica</i>                        | pag. 19 |
| art.15 - <i>Rappresentazione del contesto ambientale</i>                    | pag. 19 |

|  |                |
|--|----------------|
| art.16 – <i>Ristrutturazione Edilizia, Sopralzo, Ampliamento, Ricostruzione, Nuova costruzione</i> | pag. 20        |
| art. 17 – <i>Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Demolizione</i>      | pag. 21        |
| art. 18 - <i>Certificati di abitabilità e di agibilità</i>   | pag. 22        |
| art. 19 - <i>Autorizzazione paesaggistica</i>  | pag. 22        |
| <b>art. 20 - <i>Piani attuativi</i></b>  | <b>pag. 23</b> |
| art. 21 - <i>Documentazione tecnica</i>  | pag. 23        |
| art. 22 - <i>Relazione illustrativa</i>  | pag. 25        |
| <br>   |                |
| <b>Sezione IV - Autocertificazione ed asseverazione</b>  | pag. 27        |
| art. 23 - <i>Autocertificazione</i>  | pag. 27        |
| art. 24 - <i>Asseverazione</i>   | pag. 27        |
| art. 25 – <i>Termini di inizio e di ultimazione dei lavori</i>                                     | pag. 27        |
| art. 26 – <i>Libretto d’uso e di manutenzione</i>  | pag. 28        |
| <b>art. 26 bis – <i>Certificazione Energetica degli edifici</i></b>                                | <b>pag. 29</b> |

**CAPO II**  
**Autorizzazione Paesistica**

|                                       |         |
|---------------------------------------|---------|
| art. 27 - <i>Istruttoria</i>          | pag. 31 |
| art. 28 – <i>Fase decisionale</i>     | pag. 31 |
| art. 29 – <i>Provvedimento finale</i> | pag. 32 |

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

|   |         |
|---|---------|
| <b>Sezione I - Conferenza dei servizi</b>                               | pag. 32 |
| art. 30 - <i>Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune</i> | pag. 32 |

|   |         |
|---|---------|
| art. 31 - <i>Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse</i> | pag. 33 |
| <b>Sezione II</b> - Sportello unico per le attività produttive      | pag. 33 |
| art. 32 - <i>Ambito di applicazione</i>                             | pag. 33 |
| art. 33 - <i>Definizione di impianti a struttura semplice</i>       | pag. 34 |
| art. 34 - <i>Struttura organizzativa</i>                            | pag. 34 |
| art. 35 - <i>Procedimento mediante Conferenza dei servizi</i>       | pag. 34 |
| art. 36 - <i>Procedimento mediante autocertificazione</i>           | pag. 36 |
| art. 37 - <i>Verifica</i>   | pag. 37 |
| art. 38 - <i>Procedura di collaudo</i>                              | pag. 38 |
| <b>Sezione III</b> - Collaborazione tra privati e Comune            | pag. 38 |
| art. 39 - <i>Indicazioni interpretative</i>                         | pag. 38 |

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

|   |         |
|---|---------|
| <b>Sezione I</b> - Fonti normative                      | pag. 39 |
| art. 40 - <i>Atti dell'amministrazione comunale</i>     | pag. 39 |
| art. 41 - <i>Casi di esclusione</i>                     | pag. 40 |
| art. 42 - <i>Differimento dell'accesso ai documenti</i> | pag. 41 |
| <b>Sezione II</b> - Procedimento di accesso             | pag. 41 |
| art. 43 - <i>Modalità di accesso ai documenti</i>       | pag. 41 |
| art. 44 - <i>Richiesta di accesso</i>                   | pag. 42 |
| art. 45 - <i>Conclusione del procedimento</i>           | pag. 42 |
| <b>Sezione III</b> - Rilascio di copie                  | pag. 42 |
| art. 46 - <i>Esame del documento</i>                    | pag. 43 |

|  |         |
|--|---------|
| art. 47 - <i>Estrazione di copia del documento</i> | pag. 43 |
|--|---------|

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

|                                    |         |
|------------------------------------|---------|
| <b>Sezione I</b> - Fonti normative | pag. 43 |
|------------------------------------|---------|

|                                    |         |
|------------------------------------|---------|
| art. 48 - <i>Sanzioni edilizie</i> | pag. 43 |
|------------------------------------|---------|

|  |         |
|--|---------|
| art. 49 - <i>Sanzioni paesaggistiche</i> | pag. 44 |
|--|---------|

|   |         |
|---|---------|
| <b>Sezione II</b> - Fasi del procedimento sanzionatorio | pag. 44 |
|---|---------|

|   |         |
|---|---------|
| art. 50 - <i>Avvio del procedimento</i> | pag. 44 |
|---|---------|

|                                   |         |
|-----------------------------------|---------|
| art. 51 - <i>Fase istruttoria</i> | pag. 44 |
|-----------------------------------|---------|

|                                   |         |
|-----------------------------------|---------|
| art. 52 - <i>Fase decisionale</i> | pag. 45 |
|-----------------------------------|---------|

|  |         |
|--|---------|
| art. 53 - <i>Fase integrativa dell'efficacia</i> | pag. 45 |
|--|---------|

|   |         |
|---|---------|
| art. 54 - <i>Fase di esecuzione d'ufficio</i> | pag. 45 |
|---|---------|

**Titolo II**  
**LA COMMISSIONE EDILIZIA**

**CAPO I**  
**Composizione e nomina**

|                                 |         |
|---------------------------------|---------|
| <b>Sezione I</b> - Composizione | pag. 46 |
|---------------------------------|---------|

|                               |         |
|-------------------------------|---------|
| art. 55 - <i>Composizione</i> | pag. 46 |
|-------------------------------|---------|

|                                     |         |
|-------------------------------------|---------|
| <b>Sezione II</b> - Nomina e durata | pag. 46 |
|-------------------------------------|---------|

|  |         |
|--|---------|
| art. 56 - <i>Nomina e designazione</i> | pag. 46 |
|--|---------|

|                           |         |
|---------------------------|---------|
| art. 57 - <i>Scadenza</i> | pag. 47 |
|---------------------------|---------|

|   |         |
|---|---------|
| <b>Sezione III</b> - Casi di incompatibilità e ineleggibilità | pag. 47 |
|---|---------|

|  |         |
|--|---------|
| art. 58 – <i>Incompatibilità e ineleggibilità</i>              | pag. 47 |
| art. 59 - <i>Conflitto d'interessi</i>                         | pag. 48 |
| <b>Sezione IV</b> - Casi di decadenza dei commissari           | pag. 48 |
| art. 60 - <i>Incompatibilità o ineleggibilità sopravvenuta</i> | pag. 48 |
| art. 61 - <i>Assenze ingiustificate</i>                        | pag. 48 |

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

|   |         |
|---|---------|
| <b>Sezione I</b> - Individuazione delle attribuzioni                                | pag. 48 |
| art. 62 - <i>Attribuzioni della Commissione</i>                                     | pag. 48 |
| art. 63 - <i>Pareri obbligatori ex legge</i>  | pag. 49 |
| art. 64 - <i>Altri pareri obbligatori</i>   | pag. 49 |
| art. 65 - <i>Pareri facoltativi</i>   | pag. 49 |
| <b>Sezione II</b> - Casi di esclusione del parere                                   | pag. 49 |
| art. 66 - <i>Casi di esclusione del parere</i>                                      | pag. 49 |
| <b>Sezione III</b> - Ambito di valutazione  | pag. 50 |
| art. 67 - <i>Modalità di valutazione della Commissione edilizia.</i>                | pag. 50 |
| art. 68 - <i>Modalità di valutazione ai fini della autorizzazione paesaggistica</i> | pag. 51 |

## **CAPO III** **Funzionamento**

|   |         |
|---|---------|
| <b>Sezione I</b> - Modalità di convocazione | pag. 51 |
| art. 69 - <i>Convocazione</i>               | pag. 51 |
| art. 70 - <i>Ordine del giorno</i>          | pag. 52 |

|   |         |
|---|---------|
| <b>Sezione II</b> - Validità delle sedute e delle decisioni                           | pag. 52 |
| art. 71 - <i>Validità delle sedute e delle decisioni</i>                              | pag. 52 |
| art. 72 - <i>Relazione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale</i>   | pag. 52 |
| art. 73 - <i>Pubblicità delle sedute</i>  | pag. 53 |
| art. 74 - <i>Verbalizzazione</i>  | pag. 53 |
| art. 75 - <i>Sopralluogo</i>  | pag. 53 |
| <b>Sezione III</b> - Rapporto con le strutture organizzative del Comune               | pag. 53 |
| art. 76 - <i>Rapporto tra Commissione edilizia e strutture organizzative comunali</i> | pag. 54 |

### **Titolo III**

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

#### **CAPO I**

#### **Ambiente urbano**

|  |         |
|--|---------|
| <b>Sezione I</b> - Spazi pubblici o ad uso pubblico            | pag. 55 |
| art. 77 - <i>Disciplina del verde su aree pubbliche</i>        | pag. 55 |
| art. 78 - <i>Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico</i> | pag. 56 |
| art. 79 - <i>Insegne e mezzi pubblicitari</i>                  | pag. 56 |
| art. 80 - <i>Chioschi, cabine telefoniche, edicole</i>         | pag. 57 |
| art. 81 - <i>Passaggi pedonali</i>                             | pag. 57 |
| art. 82 - <i>Percorsi ciclabili</i>                            | pag. 57 |
| art. 83 - <i>Spazi porticati</i>                               | pag. 58 |
| art. 84 - <i>Occupazione degli spazi pubblici</i>              | pag. 58 |
| art. 85 - <i>Disciplina d'uso del sottosuolo</i>               | pag. 58 |

|   |         |
|---|---------|
| art. 86 - <i>Reti di servizi pubblici</i>                   | pag. 59 |
| art. 87 - <i>Volumi tecnici ed impiantistici</i>            | pag. 59 |
| art. 88 - <i>Impianti fissi per le radiofrequenze</i>       | pag. 60 |
| art. 89 - <i>Collocazione degli impianti</i>                | pag. 61 |
| art. 90 - <i>Intercapedini e griglie di aerazione</i>       | pag. 62 |
| <b>Sezione II - Spazi privati</b>                           | pag. 62 |
| art. 91 - <i>Accessi e passi carrabili</i>                  | pag. 62 |
| art. 92 - <i>Strade private</i>                             | pag. 63 |
| art. 93 - <i>Allacciamento alle reti fognarie</i>           | pag. 64 |
| art. 94 - <i>Allacciamento alle reti impiantistiche</i>     | pag. 64 |
| art. 95 - <i>Recinzioni</i>                                 | pag. 65 |
| art. 96 - <i>Spazi ineditati</i>                            | pag. 65 |
| art. 97 - <i>Protezione dell'ambiente urbano e agricolo</i> | pag. 66 |
| art. 98 - <i>Sistemazioni esterne ai fabbricati</i>         | pag. 66 |
| art. 99 - <i>Toponomastica e segnaletica</i>                | pag. 67 |
| art. 100 - <i>Numeri civici</i>                             | pag. 67 |

## CAPO II

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

|   |         |
|---|---------|
| <b>Sezione I - Inserimento ambientale delle costruzioni</b> | pag. 67 |
| art. 101 - <i>Decoro delle costruzioni</i>                  | pag. 67 |
| art. 102 - <i>Allineamenti e distanze</i>                   | pag. 68 |
| art. 103 - <i>Spazi conseguenti ad arretramenti</i>         | pag. 69 |
| art. 104 - <i>Prospetti su spazi pubblici</i>               | pag. 69 |
| art. 105 - <i>Ombre portate</i>                             | pag. 70 |

|   |         |
|---|---------|
| art. 106 - <i>Sporgenze e aggetti</i>   | pag. 71 |
| art. 107 - <i>Portici e gallerie</i>  | pag. 72 |
| art. 108 - <i>Salubrità dei terreni edificabili</i>                                     | pag. 72 |
| art. 109 - <i>Disciplina del colore</i>   | pag. 73 |
| art. 110 - <i>Disciplina dell'uso dei materiali di finitura</i>                         | pag. 74 |
| art. 111 - <i>Disciplina del verde su aree private</i>                                  | pag. 74 |
| <br><b>Sezione II - Manutenzione ed interventi di adeguamento<br/>delle costruzioni</b> |         |
| art. 112 - <i>Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni</i>                  | pag. 76 |

### **CAPO III**

#### **Requisiti delle costruzioni in relazione agli spazi fruibili**

|  |                |
|--|----------------|
| <b>Sezione I - Requisiti di comfort ambientale e di risparmio energetico</b>   | <b>pag. 76</b> |
| <b>art. 112 bis – Obiettivi</b>  | <b>pag. 76</b> |
| art. 113 - <i>Qualità dell'aria in spazi confinati</i>   | pag. 77        |
| art. 114 - <i>Ventilazione naturale</i>  | pag. 78        |
| <b>art. 115 - Ventilazione attivata e condizionamento</b>  | <b>pag. 78</b> |
| <b>art. 116 - Illuminazione naturale</b>   | <b>pag. 79</b> |
| <b>art. 117 - Illuminazione artificiale, efficienza impianti elettrici<br/>e inquinamento luminoso ed elettromagnetico</b> | <b>pag. 81</b> |
| <b>art. 118 - Controllo del soleggiamento</b>  | <b>pag. 81</b> |
| <b>art. 119 - Comfort igrotermico</b>  | <b>pag. 82</b> |
| <b>art. 120 - Comfort acustico</b>   | <b>pag. 83</b> |
| <b>art. 120 bis – Riduzione consumi di acqua potabile</b>  | <b>pag. 84</b> |
| <b>art. 120 ter – Prestazioni termiche dell'edificio</b>   | <b>pag. 84</b> |

|  |                |
|--|----------------|
| <b>Sezione II</b> - Requisiti spaziali   | pag. 86        |
| art.121 - <i>Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari</i>                        | pag. 86        |
| art.122 - <i>Cortili, cavedi, patii</i>  | pag. 87        |
| art.123 - <i>Locali sottotetto</i>   | pag. 87        |
| art.124 - <i>Spazi di cantinato e sotterraneo</i>  | pag. 88        |
| art.125 - <i>Boxes ed autorimesse</i>  | pag. 88        |
| <br>   |                |
| <b>Sezione III</b> - Requisiti funzionali  | pag. 88        |
| art.126 - <i>Dotazione di servizi</i>  | pag. 88        |
| art.127 - <i>Spazi di cottura</i>  | pag. 89        |
| art.128 - <i>Flessibilità distributiva</i>   | pag. 89        |
| art.129 - <i>Flessibilità impiantistica</i>  | pag. 89        |
| art.130 - <i>Accessibilità</i>   | pag. 89        |
| art.131 - <i>Condizionamento</i>   | pag. 89        |
| <br>   |                |
| <b>Sezione IV</b> - Requisiti dei locali di ricovero del bestiame e concimaie                | pag. 90        |
| art.132 – <i>Collocazione dei locali di ricovero bestiame</i>                                | pag. 90        |
| art.133 – <i>Caratteristiche dei locali di ricovero bestiame</i>                             | pag. 90        |
| art.134 - <i>Dotazioni dei locali di ricovero bestiame</i>                                   | pag. 91        |
| art.135 – <i>Concimaie</i>   | pag. 91        |
| <br>   |                |
| <b>CAPO IV</b>   |                |
| <b>Realizzazione degli interventi</b>  |                |
| <br>   |                |
| <b>Sezione I</b> - Disciplina delle opere  | pag. 91        |
| art. 136 – <i>Requisiti delle costruzioni</i>  | pag. 91        |
| <br>   |                |
| <b>art. 136 bis – Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall’alto</b> | <b>pag. 91</b> |

|   |         |
|---|---------|
| art. 137 - <i>Richiesta e consegna dei punti fissi</i>                    | pag. 95 |
| art. 138 - <i>Inizio dei lavori</i>                                       | pag. 95 |
| art. 139 - <i>Disciplina del cantiere</i>                                 | pag. 96 |
| art. 140 - <i>Occupazione del suolo pubblico e recinzione provvisoria</i> | pag. 97 |
| art. 141 - <i>Sicurezza del cantiere</i>                                  | pag. 97 |
| art. 142 - <i>Scavi e demolizioni</i>                                     | pag. 98 |
| art. 143 - <i>Conferimento dei materiali di risulta</i>                   | pag. 98 |
| art. 144 - <i>Rinvenimenti</i>  | pag. 99 |
| art. 145 - <i>Ultimazione dei lavori</i>                                  | pag. 99 |

## **Titolo IV NORME FINALI E TRANSITORIE**

### **CAPO I Durata del regolamento edilizio**

|  |          |
|--|----------|
| art. 146 - <i>Modifiche al regolamento edilizio.</i> | pag. 100 |
|--|----------|

### **CAPO II Rapporti tra regolamento edilizio e le N.T.A. del P.R.G.**

|  |          |
|--|----------|
| art. 147 - <i>Modifiche al regolamento edilizio e alle N.T.A. del P.R.G.</i> | pag. 100 |
|--|----------|

### **CAPO III Rapporti tra regolamento edilizio e Regolamento Locale di Igiene.**

|  |          |
|--|----------|
| art. 148 - <i>norma di raccordo con il Regolamento Locale di Igiene.</i> | pag. 100 |
|--|----------|

|   |                 |
|---|-----------------|
| <b>Certificazione Energetica - Allegato “A”</b> | <b>pag. 102</b> |
|---|-----------------|

|   |                 |
|---|-----------------|
| <b>Certificazione Energetica - Allegato “B”</b> | <b>pag. 105</b> |
|---|-----------------|

|  |                 |
|--|-----------------|
| <b>Dispositivi contro la caduta dall’alto – Allegato “C”</b> | <b>pag. 108</b> |
|--|-----------------|

# **REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

## **TITOLO I NORME PROCEDURALI**

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

#### *Sezione I - Categorie e soggetti*

#### **Articolo 1**

#### *Categorie degli interventi edilizi*

1. Le categorie di intervento sono definite con riferimento a quanto previsto dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001;<sup>1</sup> l'interpretazione delle diverse categorie e conseguenti modalità d'intervento deve essere effettuata alla luce delle specificazioni riportate nel fascicolo 2 allegato A della deliberazione G.R. 25/9/1998 n. 6/38573; pertanto sono definite:
  - a) Manutenzione Ordinaria;
  - b) Manutenzione Straordinaria;
  - c) Restauro e Risanamento Conservativo;
  - d) Ristrutturazione Edilizia;
  - e) Sopralzo;
  - f) Ampliamento;
  - g) Demolizione;
  - h) Ricostruzione;
  - i) Nuova Edificazione;
2. Nel caso che interventi edilizi presentino al loro interno più categorie di intervento definite secondo il paragrafo precedente, la loro tipologia viene classificata in rapporto alle singole unità immobiliari, ovvero alle porzioni di fabbricato omogeneo, l'eventuale contributo consensuale viene commisurato alle opere effettivamente riguardanti la singola categoria di intervento;

---

<sup>1</sup> *DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA (TESTO A).*

## **Articolo 2**

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

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

## **Articolo 3**

### *Autorizzazione paesaggistica*

1. Sono legittimati a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica, secondo quanto prevede l'art.7, L. 29 giugno 1939, n. 1497, il proprietario, il possessore o il detentore del bene che si intende trasformare.
2. In conformità a quanto disposto dall'art.25 del Regio Decreto 3 giugno 1940, per gli interventi da eseguirsi su aree vincolate paesaggisticamente in base alle leggi 1497/39 e 431/85, il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art.7 della legge 1497/39 è, in ogni caso, preliminare all'avvio dei procedimenti edilizi.

#### **Articolo 4**

##### *Piani attuativi*

1. Sono legittimati a presentare proposta di piani attuativi di iniziativa privata i titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie di tutte le aree comprese nel piano.
2. La proposta di piano attuativo di cui al comma precedente può essere presentata anche dagli usufruttuari previo assenso dei proprietari.
3. La proposta di piano di recupero può essere presentata, ai sensi dell'art. 30 della legge 5 agosto 1978 n. 457, dai proprietari degli immobili e delle aree facenti parte delle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati.

#### **Articolo 5**

##### *Certificati di abitabilità e di agibilità*

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

#### **Articolo 6**

##### *Manutenzione Ordinaria*

1. La realizzazione delle opere di manutenzione Ordinaria avviene sotto la responsabilità del committente, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere come di Manutenzione Ordinaria, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nonché quelle relative alla sicurezza.
2. È fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare provvedimenti sanzionatori, nel caso le opere non rientrassero tra quelle di Manutenzione Ordinaria.

### ***Sezione II - Contenuti dell'istanza***

#### **Articolo 7**

##### *Domanda di provvedimento abilitativi Permesso di Costruire*

1. La domanda di provvedimento abilitativo denominata Permesso di Costruire, indirizzata alla struttura competente, deve contenere tutti i seguenti dati:
  - a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la

- domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
- b) numero del codice fiscale del richiedente;
  - c) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
  - d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
    - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
    - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
  - e) dichiarazione che l'immobile oggetto dell'intervento è interessato o meno da domanda di Condono Edilizio ex Lege 47/85 o ex Lege 724/94, ovvero che è stata rilasciata concessione a sanatoria;
  - f) descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dell'intervento stesso
  - g) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;
  - h) indirizzo esatto del domicilio, ove non coincidente con la residenza del richiedente, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento, da eleggere nel territorio del comune di Pieve Emanuele.
2. Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento e sopraelevazione, vanno indicati anche gli estremi catastali dei fondi confinanti a quelli oggetto dell'intervento, nonché i proprietari quali risultano dai pubblici registri immobiliari.

### **Articolo 8**

#### *Domanda di voltura*

1. Nell'ipotesi di trasferimento del Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività, i successori o gli eventuali aventi causa possono chiedere che lo stesso venga intestato agli stessi.
2. Il successore o l'avente causa presenta alla struttura competente la domanda di nuova intestazione (voltura) con indicazione, in via di autocertificazione, dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio del provvedimento abilitativo.

### **Articolo 9**

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

1. Il soggetto legittimato presenta alla struttura competente nei modi e nei tempi previsti dalla legislazione vigente, apposita dichiarazione, redatta in forma libera e

sottoscritta dal soggetto legittimato e dal progettista, nella quale vanno descritte le opere edilizie che si intendono realizzare con la specificazione dei seguenti dati:

- a) generalità del dichiarante, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la denuncia in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella denuncia stessa;
  - b) numero del codice fiscale del richiedente;
  - c) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
  - d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione :  
della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;  
di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
  - e) dichiarazione del titolo che legittima il dichiarante a presentare la denuncia di inizio attività;
  - f) dichiarazione che l'immobile oggetto dell'intervento è interessato o meno da domanda di Condono Edilizio ex Lege 47/85 o ex Lege 724/94, ovvero che è stata rilasciata concessione a sanatoria;
  - g) generalità del professionista al quale è affidata la direzione dei lavori, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
  - h) indicazione dell'impresa alla quale si intende affidare i lavori;
  - i) indirizzo esatto del domicilio, ove non coincidente con la residenza del richiedente, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento, da eleggere nel territorio del comune di Pieve Emanuele.
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
  3. Il professionista dovrà, nella relazione, descrivere in modo analitico le opere oggetto della D.I.A., ed asseverare che tali opere siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che particolari, e al vigente regolamento edilizio e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, sia generali che particolari; dovrà altresì asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie vigenti.

## **Articolo 10**

### *Domanda di autorizzazione paesaggistica*

1. I soggetti legittimati, ai sensi dell'art. 7 della L. 1497/39, a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica devono indicare nell'istanza medesima i seguenti elementi:
  - a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che

- rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
- b) numero del codice fiscale del richiedente;
  - c) estremi catastali e ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
  - d) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
  - e) specificazione della natura del vincolo (apposto in base alle procedure previste dalla legge 1497/39 ovvero operante ai sensi della L. 431/85);
  - f) segnalazione in ordine all'eventuale inserimento dell'immobile all'interno del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano;
  - g) comunicazione degli estremi di eventuali altri provvedimenti autorizzativi ex art. 7 della L. 1497/39 oppure ex art. 32, L. 47/85, oppure di compatibilità ambientale emessi sull'immobile in questione;
  - h) solo nel caso di nuova costruzione, di sopraelevazione o di ampliamento, vanno indicati gli estremi catastali dei fondi confinanti ed i proprietari, quali risultano dai pubblici registri immobiliari;
  - i) indirizzo esatto del domicilio, ove non coincidente con la residenza del richiedente, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento, da eleggere nel territorio del comune di Pieve Emanuele.
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

### **Articolo 11**

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

1. La proposta di piani attuativi di iniziativa privata, redatta in conformità ad un modello predisposto dall'Amministrazione comunale ed alla stessa indirizzata per il tramite della competente struttura organizzativa, deve contenere tutti i dati richiesti nello stesso modello ed in particolare deve indicare:
  - a) generalità del proponente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la proposta in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
  - b) numero del codice fiscale del richiedente;
  - c) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
  - d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
    - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
    - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
  - e) indicazione del titolo che legittima il proponente ad avanzare la proposta di Piano

- Attuativo di iniziativa privata;<sup>2</sup>
- f) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista.
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

## **Articolo 12**

### *Richiesta di certificati di abitabilità e di agibilità*

1. La domanda di certificato di abitabilità e di agibilità deve indicare:
  - a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
  - b) numero del codice fiscale del richiedente;
  - c) estremi del provvedimento abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede di certificare l'abitabilità o l'agibilità;
  - d) estremi della denuncia di ultimazione dei lavori presentata (riportando la relativa data);
  - e) luogo e data di presentazione della richiesta, nonché sottoscrizione del richiedente.
  - f) indirizzo esatto del domicilio, ove non coincidente con la residenza del richiedente, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento, da eleggere nel territorio del comune di Pieve Emanuele.
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

### *Sezione III - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze*

## **Articolo 13**

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

1. Alle domande di provvedimento abilitativo, alle dichiarazioni di inizio attività ed alle proposte di piani attuativi di iniziativa privata deve essere allegata la documentazione come indicata al successivo articolo del presente regolamento.
2. Il titolo legittimante l'istanza è oggetto di autocertificazione.

---

<sup>2</sup> L'Amministrazione comunale ha facoltà di richiedere anche l'indicazione dei soggetti controinteressati, titolari di diritti reali su beni confinanti e risultanti da registrazioni catastali, ove esistenti.

## **Articolo 14**

### *Modalità di rappresentazione grafica*

1. Al fine di rendere più facile l'identificazione degli elementi di progetto, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto delle norme del presente regolamento, gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione. Tali modalità vanno rispettate sia nella rappresentazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.) che nella descrizione dei materiali impiegati.
2. Tutte le rappresentazioni grafiche devono rispondere ai criteri di unificazione riconosciuti e codificati e devono utilizzare grafie, segni e simboli riconosciuti e codificati, in particolare:
  - a) le quote interne ed esterne e di spessore, nonché le quote di riferimento ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico, devono essere chiaramente leggibili;
  - b) le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e i parametri, il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto;
  - c) qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si deve far riferimento alla quota numerica.
3. Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato Uni A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo e del progettista (con relativo timbro professionale).

## **Articolo 15**

### *Rappresentazione del contesto ambientale*

1. Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ricostruzione e di recupero dell'esistente devono inserirsi armonicamente nel contesto circostante, edificato e non edificato, indipendentemente dall'esistenza di specifici vincoli di tutela.
2. La predisposizione di specifici elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta deve garantire il corretto inserimento del manufatto nel contesto urbano o extraurbano, rispettando in ogni caso le caratteristiche peculiari dei luoghi.
3. La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto deve contenere la planimetria di rilievo del sito di intervento a scala non minore di quella catastale (scala 1:500 nel caso si intervenga in ambiti urbani) ed estesa alle aree limitrofe, con specificati:
  - orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
  - presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);- alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
  - presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali va specificata la destinazione d'uso, i materiali, le finiture, ecc.;
  - presenza di eventuali impianti (elettrdoti, metanodotti, ecc.) e relative servitù;
  - rilievo fotografico a colori (dimensioni minime 10 x 15) dell'area e del suo contesto.
4. La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere:

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

### **Articolo 16**

#### *Ristrutturazione Edilizia, Sopralzo, Ampliamento, Ricostruzione, Nuova Costruzione*

1. A corredo delle istanze relative a Ristrutturazione Edilizia, Sopralzo, Ampliamento, Ricostruzione, Nuova Costruzione devono essere presentati i seguenti elaborati di progetto, redatti secondo quanto disposto dall'art. 21 del presente regolamento:
- a) relazione tecnica illustrativa;
  - b) planimetria di progetto con indicate le opere in oggetto, le distanze dai confini di proprietà e dagli edifici adiacenti, il calcolo del volume del progetto e la verifica della rispondenza agli indici edilizi del PRG, ed eventuali aree vincolate;
  - c) piante relative a tutti i piani compreso quello di copertura debitamente quotate e con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei rapporti aeroilluminanti, degli ingombri degli apparecchi sanitari, della dislocazione dei pluviali e degli scarichi, delle aree coperte e scoperte e relativa destinazione, delle aree destinate a parcheggio e dei relativi accessi;
  - d) almeno due sezioni quotate di cui almeno una sul vano scala, ove esistente.
2. Deve altresì essere presentata la seguente documentazione:
- e) autocertificazione relativa al titolo che abilita alla richiesta;
  - f) estratto di mappa catastale con evidenziato l'immobile;
  - g) estratto della tavola di azionamento del PRG;

- h) modello debitamente compilato per la determinazione del costo di costruzione;
  - i) assunzione di impegno per la esecuzione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
  - j) dichiarazione impegnativa di assunzione di responsabilità in ordine al rispetto di tutte le norme igienico-sanitarie del Regolamento d'Igiene;
  - k) relazione geologica e/o geotecnica, ove prevista ai sensi del D.M. 11.03.1988;
  - l) se necessario, copia dell'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici in caso di immobile assoggettato a vincolo storico, artistico, archeologico;
  - m) se necessario, copia dell'autorizzazione rilasciata ai sensi dell'art.7 della legge 1497/39 in caso di immobile assoggettato a vincolo paesistico-ambientale (legge 1497/39, legge 431/85);
  - l) parere di conformità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, se necessario.
3. Qualora l'istanza non sia corredata dalla predetta documentazione, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) richiede, nel termine di 15 giorni di cui al comma 5 art. 20 del D.P.R. 380/2001, la documentazione mancante.<sup>3</sup> In tal caso i termini di conclusione del procedimento sono interrotti e ricominciano a decorrere dalla data di ricezione della documentazione richiesta.

### **Articolo 17**

#### *Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Demolizioni*

1. A corredo delle istanze di Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Demolizioni, devono essere presentati i seguenti elaborati di progetto:
  - a) relazione tecnica illustrativa;
  - b) planimetria di progetto in scala adeguata con indicate le opere in oggetto, le distanze dai confini di proprietà e dagli edifici adiacenti, il calcolo del volume del progetto e la verifica della rispondenza agli indici edilizi del PRG, ed eventuali aree vincolate;
  - c) almeno due sezioni quotate di cui almeno una sul vano scala, ove esistente.
2. Deve altresì essere presentata la seguente documentazione:
  - a) autocertificazione relativa al titolo che abilita alla richiesta;
  - b) estratto di mappa catastale con evidenziato l'immobile;
  - c) estratto della tavola di azionamento del PRG;
  - d) dichiarazione impegnativa di assunzione di responsabilità in ordine al rispetto di tutte le norme igienico-sanitarie del Regolamento d'Igiene;
  - e) relazione geologica e/o geotecnica, ove prevista ai sensi del D.M. 11.03.1988;
  - f) ove necessario, copia dell'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici in caso di immobile assoggettato a vincolo storico, artistico, archeologico;

---

<sup>3</sup> *Sempre nel predetto termine, la competente struttura comunale può richiedere, in via eccezionale e sulla base di specifica motivazione, integrazioni documentali anche non precedentemente elencate, purché le stesse si pongano in relazione con la documentazione elencata e non siano connesse con differenti procedure.*

- g) ove necessario, copia dell'autorizzazione rilasciata ai sensi dell'art.7 della legge 1497/39 in caso di immobile assoggettato a vincolo paesistico-ambientale (legge 1497/39, legge 431/85);
- h) parere di conformità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ove necessario.

### **Articolo 18**

#### *Certificati di abitabilità e di agibilità*

1. A corredo delle richieste dei certificati di abitabilità e di agibilità devono essere allegati i seguenti documenti:
  - a) denuncia di ultimazione dei lavori;
  - b) certificato di collaudo statico delle opere realizzate;
  - c) libretto d'uso e manutenzione del fabbricato di cui all'art. 41 del presente regolamento;
  - d) copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto dell'immobile, redatta in conformità alle norme vigenti in materia, nonché copia delle planimetrie delle nuove unità immobiliari e delle modifiche alle unità preesistenti;
  - e) dichiarazione del direttore dei lavori che, ai sensi del comma 1 b) dell'art. 25 del D.P.R.380/2001, certifichi, sotto la sua responsabilità la conformità delle opere rispetto al progetto approvato, la prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti. In tale dichiarazione deve essere altresì attestato il rispetto del vigente regolamento comunale d'igiene nonché di tutte le altre norme in vigore in materia di igiene, di sicurezza, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici, di tutela dall'inquinamento e delle specifiche normative per il tipo di intervento realizzato. Tale dichiarazione dovrà inoltre essere accompagnata da ogni altro certificato di collaudo e di conformità richiesto dalle leggi e normative vigenti, rilasciato dagli enti competenti;
  - f) certificato di collaudo da parte dei vigili del fuoco degli impianti termici qualora necessario ai sensi di legge;
  - g) eventuale certificazione di prevenzione incendi, se necessaria;
  - h) planimetria aggiornata degli impianti tecnologici e degli allacciamenti ai pubblici servizi;
  - i) certificati di collaudo degli impianti tecnologici resi dalle ditte installatrici;
  - j) dichiarazione attestante il rispetto della normativa vigente sulla eliminazione delle "barriere architettoniche" ( legge 9 gennaio 1989, n. 13 e D.M. 14 giugno 1989, n. 236).

### **Articolo 19**

#### *Autorizzazione paesaggistica*

1. Per la documentazione da allegare alle istanze di autorizzazione paesaggistica si rimanda a quanto indicato nell'abaco contenuto nell'allegato A della Deliberazione di Giunta Regionale n.6/30194 del 25 luglio 1997, pubblicata sul 3° Supplemento

Straordinario al n.42 del B.U.R.L. del 17 ottobre 1997.

**Articolo 20**  
*Piani attuativi*

- 1. Per la documentazione da allegare alle proposte di piani attuativi di iniziativa privata si rimanda a quanto specificamente indicato nella Deliberazione di Giunta Regionale n.6/30267 del 25 luglio 1997 in B.U.R.L. n. 35 del 25 agosto 1997, supplemento ordinario e successive modifiche e integrazioni.**
- 2. Studio della sostenibilità energetica dell'intervento in relazione all'adozione di tecniche di risparmio energetico sia in fase di realizzazione che di gestione nei complessi edilizi**

**Articolo 21**  
*Documentazione tecnica*

1. Le istanze per il rilascio del provvedimento abilitativo, nonché la denuncia di inizio attività, devono essere corredate dalla documentazione tecnica esplicativa dei progetti che consenta le necessarie verifiche tecniche da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria).
2. Gli elaborati grafici da allegare per interventi di nuova costruzione di fabbricati, sopralzi, ampliamenti di fabbricati esistenti, ricostruzione di edifici a seguito di demolizione dovranno essere in numero minimo di 3 copie conformi certificate dal progettista oltre a quelli già indicati all'art.15 e fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:
  - a) stralcio del P.R.G. vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti e delle modalità di intervento, estratto del piano attuativo se presente;
  - b) estratto mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento determinanti la superficie fondiaria dell'intervento;
  - c) tavola grafica in scala 1:200 o 1:500 riportante rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dei lotti interessati dall'edificazione, comprensivo dell'ingombro dell'edificio da realizzare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti, delle urbanizzazioni primarie esistenti. Sulla medesima tavola dovranno essere riportati i calcoli dimostrativi del volume, della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura richiesti, nonché la loro verifica;
  - d) tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio e con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura, particolari costruttivi in scala 1:20. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti

- aeroilluminanti. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;
- e) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto per interventi di ampliamento di edifici esistenti in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere.
- Per interventi di ampliamento di edifici esistenti, occorre riprodurre in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari tipologici;
- f) tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;
- g) Per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, va predisposta una planimetria scala 1:100 dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.).
- h) Schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi in scala 1:100 con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.) in scala 1:50.
3. Gli elaborati grafici da allegare per interventi di ristrutturazione edilizia, in numero minimo di 3 copie conformi certificate dal progettista oltre a quelli già indicati agli artt. 17 e 18 e fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:
- a) stralcio del P.R.G. vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti e delle modalità di intervento;
- b) mappali interessati dall'intervento determinanti la superficie fondiaria dell'intervento;
- c) tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura e particolari costruttivi in scala 1:20. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;
- d) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere.

- e) tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;
  - f) per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, va predisposta una planimetria scala 1:100 dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.);
  - g) schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi in scala 1:100 con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.) in scala 1:50.
4. Gli elaborati grafici da allegare per interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e demolizione in numero minimo di 3 copie conformi certificate dal progettista fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:
- a) stralcio del P.R.G. vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti di intervento;
  - b) estratto mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento
  - c) tavola grafica dello stato di fatto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante ed eventuali prospetti e sezioni significativi. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi qualora ricorra il caso;
  - d) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove opere;
  - e) tavola di progetto (non per le demolizioni) riportante piante ed eventuali sezioni e prospetti significativi in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento). Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi e la dimostrazione dei requisiti aeroilluminanti, qualora ricorra il caso.

## **Articolo 22**

### *Relazione illustrativa*

1. Ogni progetto di opera edilizia relativo a restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sopralzo, ampliamento, ricostruzione e nuova edificazione deve essere corredato da una relazione tecnico illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del

- rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planivolumetrici ed i livelli di prestazioni di comfort attesi.
2. I paragrafi della relazione saranno relativi:
    - a) descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo;
    - b) tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;
    - c) requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;
    - d) caratteri dell'intervento edilizio:
      - d.1) collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato;
      - d.2) caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'intorno all'armonizzazione con le preesistenze;
      - d.3) opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto;
      - d.4) fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc;
      - d.5) descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e idrotermici, nonché di quelli relativi alla purezza dell'aria, ai servizi tecnologici, alla fruibilità degli spazi e alla sicurezza;
    - e) calcolo dei volumi e delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti i parametri urbanistico – edilizi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati anche mediante tabelle esemplificative di lettura e raffronto;
    - f) nel caso trattasi di insediamenti produttivi, la relazione deve essere integrata dal punto di vista tecnico – sanitario con informazioni relative a:
      - f.1) genere di industrie da insediare;
      - f.2) numero di addetti previsti;
      - f.3) descrizione delle lavorazioni effettuate;
      - f.4) materiali trattati, prodotti depositati ed eliminati;
      - f.5) flussi di traffico commerciale;
      - f.6) provvedimenti atti ad eliminare rumori, scarichi di ogni tipo, esalazioni nocive e rifiuti tossico – nocivi.
  3. Tale documentazione può essere sostituita da una dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate non sono soggette a tali disposizioni.
  4. In allegato alla relazione vanno presentate le seguenti dichiarazioni asseverate dal progettista e sotto la propria personale responsabilità:
    - a) di conformità planivolumetrica del progetto alle prescrizioni urbanistico – edilizie vigenti;
    - b) di conformità del progetto con la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
    - c) di conformità degli impianti elettrici ed idrico sanitari alla legislazione vigente;
    - d) di conformità degli scarichi civili o industriali;
    - e) di conformità con la vigente normativa in materia di inquinamento acustico ed atmosferico;
    - f) di conformità con la vigente legislazione sul contenimento dei consumi energetici;

#### *Sezione IV - Autocertificazione ed asseverazione*

##### **Articolo 23** *Autocertificazione*

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

##### **Articolo 24** *Asseverazione*

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

##### **Articolo 25** *Termine di inizio e ultimazione dei lavori*

1. L'inizio e l'ultimazione dei lavori devono avvenire entro i termini stabiliti dal

<sup>4</sup> "Attuazione della L.R. 23 giugno 1997, n. 23 ("Accelerazione del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali e disciplina del regolamento edilizio"). Approvazione di criteri ed indirizzi generali per la redazione dei regolamenti edilizi comunali". Pubblicata sul BURL del 30 ottobre 1998, 5° supplemento straordinario al n. 43.

- comma 2 dell'art. 15 del D.P.R. 380/2001.
2. Il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato qualora fatti estranei alla volontà del concessionario siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.
  3. Il provvedimento abilitativo deve comunque menzionare l'obbligo del titolare di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato normale o precompresso ed a struttura metallica presso lo sportello unico per l'edilizia ai sensi dell'art. 65 del D.P.R. 380/2001.
  4. I lavori non possono avere inizio se non a seguito di esito positivo, anche per infruttuoso decorso del termine di 60 giorni dalla comunicazione alla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali, del controllo di cui all'art. 1, comma 5, della L. 431/85 da parte della Soprintendenza stessa.
  5. I lavori riguardanti opere soggette al procedimento di valutazione di impatto ambientale possono avere inizio solo dopo l'espressione del giudizio di compatibilità ambientale da parte dell'ente competente.
  6. Il titolare di provvedimento abilitativo deve presentare, allo sportello unico per l'edilizia, la denuncia di inizio lavori e la denuncia di ultimazione lavori entro tre giorni dall'inizio o dall'ultimazione dei lavori stessi al fine di consentire il necessario controllo.

## **Articolo 26**

### *Libretto d'uso e di manutenzione*

1. Il libretto d'uso e di manutenzione del fabbricato è un documento tecnico predisposto dal direttore dei lavori che deve essere allegato alla richiesta di certificato di abitabilità/agibilità e dal quale devono risultare le caratteristiche del fabbricato e l'utilizzo che può esserne fatto.
2. Tale documento, dopo apposita vidimazione da parte della struttura competente che ne verifica la completezza formale, viene restituito al proprietario dell'immobile insieme al certificato d'uso richiesto, del quale costituisce un allegato.
3. Sul libretto il direttore dei lavori deve annotare le informazioni di tipo identificativo, progettuale, strutturale, impiantistico relative all'edificio, in modo da rappresentare un quadro conoscitivo sulle caratteristiche tecniche della costruzione e sulle modificazioni apportate alla stessa rispetto alla sua configurazione originaria, con particolare riferimento alle componenti statiche, funzionali ed impiantistiche.
4. Il libretto costituisce documentazione obbligatoria da produrre nel caso di richiesta di nuove autorizzazioni o certificazioni di competenza comunale, relative all'intero fabbricato o a singole parti dello stesso, che potranno essere rilasciate solo dopo la verifica del regolare aggiornamento del libretto.
5. Il libretto, anche in assenza di interventi sul fabbricato o di richiesta di autorizzazioni e certificazioni, deve essere comunque aggiornato con cadenza decennale dall'ultima annotazione e deve indicare lo stato di conservazione del fabbricato.

6. Alle annotazioni relative a nuove autorizzazioni o certificazioni di competenza comunale procede il direttore dei lavori; per le annotazioni periodiche possono essere incaricati uno o più tecnici iscritti nei rispettivi Ordini o Collegi professionali che siano abilitati, ai sensi delle leggi vigenti, a certificare la conformità dei fabbricati alle normative di settore riguardanti la sicurezza degli stessi. Nelle annotazioni relative all'uso e alla manutenzione del fabbricato i tecnici responsabili devono rappresentare il complessivo stato di manutenzione del fabbricato facendo particolare riferimento agli elementi strutturali ed impiantistici nonché a tutti gli aspetti di uso e manutenzione relativi alla sicurezza dello stesso.
7. Le attestazioni riportate sul libretto d'uso e manutenzione rappresentano la situazione di riferimento per l'uso del fabbricato e per gli interventi di manutenzione da programmare sullo stesso nonché per eventuali responsabilità connesse ad un uso improprio del fabbricato o a carenza di manutenzione.

#### **Articolo 26 bis** **Certificazione Energetica degli edifici**

1. **Con decorrenze stabilite dal D.Lgs 192/05 modificato dal D.lgs. 311/06 e nelle linee guida “Disposizioni inerenti all’efficienza energetica in edilizia” approvate dalla Regione Lombardia con provvedimento in data 27 giugno 2007 è obbligatorio che gli edifici siano dotati della Certificazioni Energetica. Ai fini del rilascio della Certificazione Energetica si applicano le disposizioni contenute nel provvedimento Regionale del 27 giugno 2007.**

### **CAPO II** **Autorizzazione Paesistica**

#### **Articolo 27** *Istruttoria*

1. Il termine per il rilascio della autorizzazione paesaggistica è di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza<sup>5</sup>. Tale termine può essere sospeso esclusivamente per richiedere l'integrazione della documentazione di cui al Titolo I, Capo I, Sezione III del presente regolamento, ovvero per accertare gli elementi di cui al successivo comma 2; il termine riprende a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di presentazione della documentazione richiesta.

---

<sup>5</sup> Cfr. L.R. 18/97, art. 11.

2. Successivamente alla presentazione dell'istanza<sup>6</sup>, il responsabile del procedimento:  
verifica la presenza dell'autocertificazione relativa al titolo legittimante la presentazione dell'istanza;  
verifica la completezza della documentazione e degli elaborati presentati;  
individua il tipo di vincolo in cui ricade l'intervento e l'eventuale motivazione esplicitata;  
predispone una motivata relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento;  
chiede al Presidente di convocare la Commissione edilizia, mettendo contestualmente a disposizione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale tutta la documentazione necessaria per effettuare, in tempo utile, la valutazione di compatibilità paesistico-ambientale da esprimere nella relazione scritta da presentare alla Commissione medesima.
3. La relazione di cui all'ultimo alinea del comma precedente deve essere presentata al presidente della Commissione Edilizia prima della relativa discussione della Commissione edilizia.
4. La Commissione edilizia può convocare il progettista e colui che ha presentato l'istanza al fine di dare indicazioni per il corretto inserimento nel contesto paesistico tutelato dal vincolo.

### **Articolo 28**

#### *Fase decisionale*

1. Una volta acquisito il parere della Commissione edilizia integrata dagli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale, il responsabile della struttura competente assume il provvedimento finale di autorizzazione paesaggistica (o di diniego della stessa).
2. Copia del provvedimento autorizzativo con allegati il parere della Commissione edilizia integrata dagli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale e la relativa relazione, le tavole progettuali concernenti l'intervento autorizzato e la documentazione fotografica dei luoghi interessati dal progetto, nonché la scheda regionale, vengono trasmessi alla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali per consentire l'esercizio del relativo controllo.

### **Articolo 29**

#### *Provvedimento finale*

1. Secondo quanto previsto dai "Criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni ambientali" di cui alla D.G.R. n. 6/30194 del 25 luglio 1997 il provvedimento di autorizzazione paesaggistica, ovvero di diniego della stessa, viene comunicato direttamente ai soggetti che hanno proposto l'istanza e pubblicato

---

<sup>6</sup> Cfr. L.R. 18/97, artt. 4 e 5 e i "criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni ambientali" di cui alla D.G.R. n. 6/30194 del 25 luglio 1997.

per non meno di 15 giorni consecutivi all'albo del Comune, nonché trasmesso alla Soprintendenza per il necessario controllo.

### **CAPO III**

#### **Semplificazione dei procedimenti amministrativi**

##### *Sezione I - Conferenza dei servizi*

#### **Articolo 30**

##### *Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune*

1. Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) può indire una Conferenza dei servizi tra le strutture interne all'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art 14, Legge 7 agosto 1990 n. 241 come modificato dalla Legge 24 novembre 2000 n. 340.
2. La convocazione da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) deve essere inviata, per iscritto, ai responsabili delle strutture interessate almeno 15 giorni prima della data stabilita.
3. Nella convocazione viene indicato l'oggetto del procedimento ed ogni altro elemento che consenta alle unità organizzative interne convocate di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione.
4. Le determinazioni assunte in sede dei Conferenza di servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal responsabile del procedimento tra i funzionari dell'Amministrazione comunale, e assumono il carattere di provvedimento definitivo, conclusivo dell'istruttoria, ovvero del procedimento a seconda che la Conferenza dei servizi abbia natura istruttoria o decisoria rispettivamente ai sensi del comma 1 o del comma 2 dell'art 14 della Legge 7 agosto 1990 n. 241 come modificato dalla Legge 24 novembre 2000 n. 340.
5. Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e da tutti gli altri partecipanti ed assume valore provvedimentale nel caso di conferenza decisoria.

#### **Articolo 31**

##### *Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse*

1. Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti Amministrazioni diverse, la Conferenza dei servizi viene indetta dal responsabile della struttura organizzativa competente, ai sensi degli artt. 14 e seguenti della L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.
2. La Conferenza può essere indetta anche quando l'Amministrazione procedente debba acquisire intese, concerti, nulla-osta o assensi comunque denominati di altre Amministrazioni pubbliche. In tal caso, le determinazioni concordate nella

Conferenza sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla osta e tutti gli atti di assenso richiesti, comunque denominati. In tal caso il verbale della Conferenza ha valore di provvedimento definitivo.

3. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche quando l'attività del privato sia subordinata ad atti di consenso, comunque denominati, di competenza di Amministrazioni pubbliche diverse. In questo caso, la Conferenza è convocata, anche su richiesta dell'interessato, dal responsabile della struttura organizzativa competente.

## ***Sezione II - Sportello unico per le attività produttive***

### **Articolo 32**

#### ***Ambito di applicazione***

1. La disciplina di cui al paragrafo 1 della presente Sezione ha per oggetto la localizzazione, la realizzazione, la ristrutturazione, l'ampliamento, la cessazione di impianti produttivi di beni e servizi, la riconversione dell'attività produttiva, nonché l'esecuzione di opere interne ai fabbricati adibiti ad uso di impresa. Rientrano tra gli impianti quelli relativi a tutte le attività di produzione di beni e servizi, ivi incluse le attività agricole, commerciali e artigiane, le attività turistiche e alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, i servizi di telecomunicazione. Resta salvo quanto previsto dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 e successive modifiche e integrazioni.
2. Per tutto quanto non esplicitato nella presente sezione si fa riferimento alla legislazione nazionale e regionale vigente e al Regolamento Sportello Unico per le imprese approvato dal Consiglio Comunale di Pieve Emanuele il 24 maggio 1999 con Delibera n° 60 ed entrato in vigore il 30 giugno 1999.

### **Articolo 33**

#### ***Definizione di impianti a struttura semplice***

1. Sono impianti a struttura semplice, come individuati dalla Regione con DGR n. 6/41318 del 5 febbraio 1999<sup>7</sup>, gli impianti che:
  - a) non risultano in contrasto con le previsioni urbanistiche comunali;
  - b) non sono sottoposti alle procedure di valutazione d'impatto ambientale nazionale o regionale;
  - c) non rientrano tra gli impianti soggetti alla disciplina in materia di qualità dell'aria relativamente a specifici agenti inquinanti e di inquinamento prodotti dagli impianti industriali (DPR. 24 maggio 1988, n. 203; DPCM 21 luglio 1989);

<sup>7</sup> "Sportello unico per le imprese – Prime indicazioni per la costituzione e l'avvio delle strutture comunali di cui all'art. 24 del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112 e al DPR 20 ottobre 1998, n. 447" pubblicata sul BURL del 25 febbraio 1999, Il supplemento straordinario al n. 8

- d) non sono soggetti alla disciplina sui rischi di incidenti rilevanti connessi con determinate attività industriali (DPR 17 maggio 1988, n. 175; legge 19 maggio 1997, n. 137; artt. 18 e 21 della legge 24 aprile 1998, n. 128);
  - e) non rientrano negli elenchi delle industrie insalubri di prima e seconda classe (artt. 216 e 217 del testo unico delle leggi sanitarie del 1934).
2. Per gli impianti a struttura semplice si applica il procedimento mediante autocertificazione di cui al successivo art. 36.

### **Articolo 34**

#### *Struttura organizzativa*

1. Per l'esercizio delle funzioni amministrative relative allo Sportello Unico per le attività produttive<sup>8</sup> è istituita una apposita struttura competente responsabile, tra l'altro, del rilascio delle concessioni e/o autorizzazioni comunali.
2. Alla struttura di cui al comma precedente gli interessati si rivolgono per tutti gli adempimenti di cui ai successivi articoli, le domande dovranno essere presentate unicamente allo Sportello Unico suddetto. Lo sportello deve garantire a chiunque l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari, all'elenco delle domande presentate, allo stato del proprio iter procedimentale e a ogni altra informazione connessa alle attività produttive e alle aree a tal fine individuate dallo strumento urbanistico generale.

### **Articolo 35**

#### *Procedimento mediante Conferenza dei servizi*

1. Per gli impianti e i depositi di cui all'art. 27 del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112<sup>9</sup>, nonché nelle ipotesi previste dall'art. 1 del DPR 20 ottobre 1998, n. 447<sup>10</sup>, ovvero quando il richiedente non intenda avvalersi del procedimento mediante autocertificazione di cui al successivo articolo, il procedimento è unico e ha inizio con la presentazione di un'unica domanda alla struttura di cui al precedente art. 34, la quale adotta direttamente, ovvero chiede alle amministrazioni di settore o a quelle di cui intende avvalersi ai sensi dell'art. 24, comma 4, del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 112, gli atti istruttori ed i pareri tecnici comunque denominati dalle normative vigenti. Le amministrazioni sono tenute a fare pervenire tali atti e pareri entro un termine non superiore a novanta giorni decorrenti dal ricevimento della documentazione. Il provvedimento conclusivo del procedimento è, ad ogni effetto,

---

<sup>8</sup> cfr. art. 24, comma 1, D.Lgs. n. 112/98 e art. 3, comma 4 D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447 così come modificato dal D.P.R. 7 dicembre 2000, n.440.

<sup>9</sup> Impianti nei quali sono utilizzati materiali nucleari, impianti di produzione di materiale di armamento, depositi costieri, impianti di produzione, raffinazione e stoccaggio di oli minerali e deposito temporaneo, smaltimento, recupero e riciclaggio dei rifiuti.

<sup>10</sup> Controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose e prevenzione e riduzione dell'inquinamento.

- titolo unico per la realizzazione dell'intervento richiesto.
2. Per i progetti di opere da sottoporre a valutazione di impatto ambientale il termine è di centoventi giorni prorogabile di sessanta giorni in base alla normativa vigente. Qualora l'Amministrazione competente per la valutazione di impatto ambientale rilevi l'incompletezza della documentazione trasmessa può richiederne, per una sola volta, entro trenta giorni, l'integrazione. In tal caso il termine ricomincia a decorrere dalla presentazione della documentazione completa.
  3. Se una delle Amministrazioni di cui al comma 1 deputate al rilascio di atti autorizzatori o di consenso, comunque denominati, si pronuncia negativamente, la struttura trasmette detta pronuncia al richiedente entro tre giorni e il procedimento si intende concluso. Il richiedente, entro venti giorni dalla comunicazione, può chiedere alla struttura di convocare una Conferenza di servizi al fine di eventualmente concordare quali siano le condizioni per ottenere il superamento della pronuncia negativa.
  4. Nel caso sia già operante lo Sportello Unico per le attività produttive, le domande devono essere presentate esclusivamente alla struttura. Le altre amministrazioni pubbliche coinvolte nel procedimento non possono rilasciare al richiedente atti autorizzatori, nulla-osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, comunque denominati. Tali atti, qualora eventualmente rilasciati, operano esclusivamente all'interno del procedimento unico. In ogni caso le amministrazioni hanno l'obbligo di trasmettere, senza ritardo e comunque entro cinque giorni, eventuali domande ad esse presentate relative a procedimenti disciplinati dal presente regolamento, alla struttura responsabile del procedimento, allegando gli atti istruttori eventualmente già compiuti e dandone comunicazione al richiedente.
  5. Decorso inutilmente il termine di novanta giorni di cui al precedente comma 1, entro i successivi cinque giorni, su richiesta del responsabile del procedimento presso la struttura, il Sindaco convoca una Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14, e seguenti, della legge 7 agosto 1990, n. 241 come successivamente modificata e integrata.
  6. La convocazione della Conferenza è resa pubblica mediante affissione dell'avviso di convocazione all'albo pretorio nonché, se possibile, attraverso modalità informatiche. Alla stessa possono partecipare i soggetti portatori di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi, nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell'impianto produttivo, presentando osservazioni che la Conferenza è tenuta a valutare.
  7. La conferenza dei servizi procede all'istruttoria del progetto ai fini della formazione di un verbale che tiene luogo degli atti istruttori e dei pareri tecnici comunque denominati, previsti dalle norme vigenti o ritenuti necessari. La conferenza altresì fissa il termine entro cui pervenire alla decisione, in ogni caso compatibile con il rispetto dei termini di cui al successivo comma 9.
  8. Il verbale recante le determinazioni assunte dalla conferenza dei servizi tiene luogo del provvedimento amministrativo conclusivo del procedimento e viene immediatamente comunicato, a cura della struttura, al richiedente.
  9. Il procedimento si conclude nel termine di cinque mesi. Per le opere da sottoporre a valutazione di impatto ambientale il procedimento si conclude nel termine di nove

mesi.

### **Articolo 36**

#### *Procedimento mediante autocertificazione*

1. Il procedimento amministrativo in materia di autorizzazione all'insediamento di attività produttive ha inizio presso la struttura competente con la presentazione, da parte dell'impresa, di un'unica domanda, contenente, ove necessario, anche la richiesta del provvedimento abilitativo (permesso di costruire), corredata da autocertificazione, attestante la conformità dei progetti alle singole prescrizioni previste dalle norme vigenti in materia urbanistica, della sicurezza degli impianti, della tutela sanitaria e della tutela ambientale, redatte da professionisti abilitati o da società di professionisti e sottoscritte dai medesimi, unitamente al legale rappresentante dell'impresa. Resta ferma la necessità dell'acquisizione della autorizzazione nelle materie per cui non è consentita l'autocertificazione quali, in particolare, le autorizzazioni in materia paesistico-ambientale, idrogeologica, storico-artistico e monumentale. Copia della domanda, e della documentazione prodotta, viene trasmessa dalla struttura, anche in via informatica, alla Regione, agli altri Comuni interessati nonché, per i profili di competenza, ai soggetti interessati per le verifiche.
2. La struttura, ricevuta la domanda, la immette nell'archivio informatico, dandone notizia tramite pubblicazione all'albo pretorio e, se possibile, per via telematica; contestualmente la struttura dà inizio al procedimento per il rilascio della concessione edilizia.
3. Il responsabile della struttura può richiedere per una sola volta l'integrazione degli atti o dei documenti necessari ai fini istruttori entro trenta giorni dal ricevimento della domanda. Fino alla presentazione degli atti integrativi richiesti il termine di cui al successivo comma 7 resta sospeso.
4. Qualora il responsabile della struttura intenda chiedere dei chiarimenti o fare delle osservazioni in ordine alle soluzioni tecniche e progettuali, ovvero si rendano necessarie modifiche al progetto o il Comune intenda proporre una diversa localizzazione dell'impianto, nell'ambito delle aree individuate ai sensi dell'art. 2 del DPR 20 ottobre 1998, n. 447, può essere convocato il soggetto richiedente per una audizione in contraddittorio di cui viene redatto apposito verbale.
5. Qualora, al termine dell'audizione, sia raggiunto un accordo, ai sensi dell'art. 11 della legge 7 agosto 1990. n. 241, sulle caratteristiche dell'impianto, il relativo verbale vincola le parti. Il termine di cui al successivo comma 7, resta sospeso fino alla presentazione del progetto modificato conformemente all'accordo.
6. Ferma restando la necessità della acquisizione dell'autorizzazione nelle materie per cui non è consentita l'autocertificazione, nel caso di impianti a struttura semplice di cui al precedente articolo 33, la realizzazione dell'intervento si intende autorizzata se la struttura, entro 45 giorni dal ricevimento della domanda, non comunica il proprio motivato dissenso ovvero non convoca l'impresa per l'audizione di cui al comma 4. La realizzazione dell'opera è comunque subordinata al rilascio del provvedimento abilitativo (permesso di costruire), ove necessaria, ai sensi della normativa vigente.

7. Il procedimento, ivi compreso il rilascio del provvedimento abilitativo (permesso di costruire), ove necessaria ai sensi della normativa vigente e salvo quanto disposto dai precedenti commi 3, 4, 5 e 6, è concluso entro il termine di sessanta giorni dalla presentazione della domanda ovvero dalla sua integrazione per iniziativa dell'impresa o su richiesta della struttura.
8. Decorsi inutilmente i termini di cui al comma precedente, la realizzazione del progetto si intende autorizzata in conformità alle autocertificazioni prodotte, nonché alle prescrizioni contenute nei titoli autorizzatori, ove necessari, previamente acquisiti. L'impresa è tenuta a comunicare alla struttura l'inizio dei lavori per la realizzazione dell'impianto. La realizzazione dell'opera è comunque subordinata al rilascio del provvedimento abilitativo (permesso di costruire), ove necessaria ai sensi della normativa vigente.

### **Articolo 37**

#### *Verifica*

1. La struttura accerta la sussistenza e la regolarità formale delle autocertificazioni prodotte, ai sensi del precedente art. 36, comma 1. Successivamente verifica la conformità delle medesime autocertificazioni agli strumenti urbanistici, il rispetto dei piani paesistici e territoriali nonché l'insussistenza di vincoli sismici, idrogeologici, forestali ed ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico incompatibili con l'impianto.
2. La verifica riguarda inoltre:
  - a) la prevenzione degli incendi;
  - b) la sicurezza degli impianti elettrici, e degli apparecchi di sollevamento di impianti e cose;
  - c) l'installazione di apparecchi e impianti a pressione;
  - d) l'installazione di recipienti a pressione contenenti GPL;
  - e) il rispetto delle vigenti norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro;
  - f) le emissioni inquinanti in atmosfera;
  - g) le emissioni nei corpi idrici, o in falde sotterranee e ogni altro rischio di immissioni potenzialmente pregiudizievoli per la salute e per l'ambiente;
  - h) l'inquinamento acustico ed elettromagnetico all'interno ed all'esterno dell'impianto produttivo;
  - i) le industrie qualificate come insalubri;
  - j) le misure di contenimento energetico.
3. Il decorso del termine di cui al precedente art. 36, comma 7, non fa venir meno le funzioni di controllo da parte del Comune.

### **Articolo 38**

#### *Procedura di collaudo*

1. Qualora sia previsto dalla disciplina vigente i fabbricati e gli impianti sono collaudati da professionisti o da altri soggetti abilitati dalla normativa vigente, diversi dal

- progettista dell'impianto e dal direttore dei lavori e non collegati professionalmente né economicamente, in modo diretto o indiretto, all'impresa, che ne attestano la conformità al progetto approvato, l'agibilità e l'immediata operatività.
2. Al collaudo partecipano i tecnici della struttura di cui al precedente art. 34 la quale a tal fine si avvale del personale dipendente dalle Amministrazioni competenti ai sensi della normativa vigente e fatto salvo il rispetto del termine finale del procedimento. L'impresa chiede alla struttura di fissare la data del collaudo in un giorno compreso tra il ventesimo e il sessantesimo successivo a quello della richiesta. Decorso inutilmente tale termine, il collaudo può aver luogo a cura dell'impresa, che ne comunica le risultanze alla struttura di cui al precedente art. 34. In caso di esito positivo del collaudo l'impresa può iniziare l'attività produttiva.
  3. Il certificato di collaudo riguarda tutti gli adempimenti previsti dalla legge e, in particolare, le strutture edilizie, gli impianti produttivi, le misure e gli apparati volti a salvaguardare la sanità, la sicurezza e la tutela ambientale, nonché la loro conformità alle norme sulla tutela del lavoratore nei luoghi di lavoro ed alle prescrizioni in sede di autorizzazione.
  4. Il certificato di cui al precedente comma è rilasciato sotto la piena responsabilità del collaudatore. La struttura di cui al precedente art. 34, nel caso in cui la certificazione non risulti conforme all'opera ovvero a quanto disposto dalle vigenti norme, fatti salvi i casi di mero errore od omissione materiale, assume i provvedimenti necessari ivi compresa la riduzione in pristino, a spese dell'impresa e trasmette gli atti alla competente Procura della Repubblica, dandone contestuale comunicazione all'interessato.

### *Sezione III - Collaborazione tra privati e Comune*

#### **Articolo 39**

##### *Indicazioni interpretative*

1. I soggetti interessati (proprietari delle aree, professionisti, associazioni riconosciute ex art. 13 legge 349/86, ordini e collegi professionali) possono chiedere all'Amministrazione comunale indicazioni interpretative della disciplina urbanistico-edilizia comunale, quale risulta dagli strumenti urbanistici e loro varianti generali, vigenti o adottate, o dai regolamenti comunali.
2. Tali indicazioni dovranno essere fornite dagli organi della Amministrazione comunale mediante comunicazione scritta, nella quale si terrà conto anche della prassi applicativa e del costante orientamento seguito dalla stessa Amministrazione.

## **CAPO IV**

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

#### *Sezione I - Fonti normative*

#### **Articolo 40**

##### *Atti dell'amministrazione comunale*

1. Tutti gli atti formati dall'amministrazione comunale sono pubblici, salvo quelli considerati segreti da una norma di legge e quelli ricadenti nella categoria di atti riservati, ai sensi delle disposizioni di cui ai regolamenti comunali, in quanto la loro diffusione possa pregiudicare il diritto alla riservatezza delle persone, dei gruppi o delle imprese.
2. Per documento si intende "ogni rappresentazione grafica, fotocinematografica, elettromagnetica o di qualunque altra specie del contenuto di atti, anche interni, formati dalle pubbliche amministrazioni o, comunque, utilizzati ai fini dell'attività amministrativa", ivi compresi gli elaborati progettuali relativi a pratiche urbanistico-edilizie e paesistico-ambientali.<sup>11</sup>
3. Non può essere oggetto di richiesta l'esame diretto dei protocolli generali o speciali, dei repertori, delle rubriche e dei cataloghi di atti e documenti, salvo il diritto di accesso alle informazioni, alla visione e alla estrazione di copia delle registrazioni effettuate negli stessi per singoli atti.
4. È possibile accedere a serie periodiche di atti o registri di atti relativi ad un periodo particolarmente esteso soltanto per motivi di studio e di ricerche storiche, documentati mediante atti di incarico o di richieste di istituzioni culturali, scientifiche, università ed amministrazioni pubbliche. L'accoglimento della richiesta dovrà indicare modalità tali da non alterare il consueto iter dell'attività dell'unità organizzativa competente.
5. La consultazione è esente dai diritti di segreteria; per l'estrazione di copie è dovuto il rimborso del costo di riproduzione, secondo le tariffe comunali.

#### **Articolo 41**

##### *Casi di esclusione*

1. I documenti amministrativi non possono essere sottratti all'accesso se non quando siano suscettibili di recare un pregiudizio concreto agli interessi indicati nell'art. 24 della Legge 241/90 e nell'art. 8 del D.P.R. n° 352/92.
2. I documenti contenenti informazioni connesse agli interessi di cui al primo comma sono considerati non accessibili solo nell'ambito e nei limiti di tale connessione. L'amministrazione può fissare per ogni singolo documento, o per ogni categoria di documenti, anche l'eventuale periodo di tempo per il quale essi sono sottratti all'accesso.
3. I documenti non possono essere sottratti all'accesso in ogni caso in cui sia sufficiente fare ricorso al potere di differimento.
4. Sono esclusi dal diritto di accesso i documenti amministrativi dell'amministrazione locale o dalla stessa stabilmente detenuti e le informazioni da essi desumibili nelle

---

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

fattispecie disciplinate dall'art. 8 del D.P.R. n° 352/1992. In particolare:

- a) Quando dalla loro divulgazione possa derivare una lesione, specifica ed individuata, alla sicurezza ed alla difesa nazionale, all'esercizio della sovranità nazionale, alla continuità e alla correttezza delle relazioni internazionali, con particolare riguardo alle ipotesi previste nei trattati e nelle relative leggi di attuazione. Si osservano, a tal proposito, in ogni caso le norme sul segreto di stato stabilite dall'art. 12 della Legge 24 ottobre 1977 n° 801;
  - b) Quando possa arrecarsi pregiudizio ai processi di formazione, di determinazione e di attuazione della politica monetaria e valutaria;
  - c) Quando i documenti riguardano le strutture, i mezzi, le dotazioni, il personale e le azioni strettamente strumentali alla tutela dell'ordine pubblico, alla prevenzione e repressione della criminalità con particolare riferimento alle tecniche investigative, alla identità delle fonti di informazione ed alla sicurezza dei beni e delle persone coinvolti, nonché all'attività di polizia giudiziaria e di conduzione di indagini;
  - d) Quando i documenti riguardano la vita privata e la riservatezza delle persone fisiche, di persone giuridiche, gruppi, imprese ed associazioni con riferimento ad interessi di natura epistolare, sanitaria, professionale, finanziaria e commerciale, la cui conoscenza o diffusione è suscettibile di incidere negativamente sulla libera manifestazione della personalità dei soggetti dell'ordinamento, sulla loro sfera giuridica patrimoniale e non;
5. L'istanza di accesso inoltrata per ottenere la visione o l'estrazione di copia di documenti ed atti dell'amministrazione, da cui trarre notizie e dati da sfruttare per il perseguimento di fini commerciali non può essere accolta;
  6. È comunque garantito ai richiedenti il diritto di visione dei documenti e degli atti dei procedimenti amministrativi la cui conoscenza sia necessaria per curare o difendere i loro stessi interessi giuridici;
  7. Il responsabile del servizio insieme con il responsabile del procedimento di accesso e con il coordinamento del segretario comunale, individuano i documenti amministrativi da escludere dall'accesso per effetto di quanto dispone il precedente quarto comma;
  8. Il presente regolamento è integrato e aggiornato per quanto riguarda l'individuazione delle serie di atti e documenti amministrativi esclusi dall'accesso con deliberazione del consiglio comunale che deve indicare il periodo di durata dell'esclusione, con specificazione della data iniziale e finale;
  9. Fino all'integrazione di cui al precedente comma si applicano per l'individuazione degli atti e documenti esclusi dall'accesso, gli artt. 24 della Legge n° 241/90 e 8 del D.P.R. n° 352/92.

#### **Articolo 42**

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

1. Il responsabile del procedimento di accesso può disporre il differimento dell'accesso agli atti, documenti ed informazioni al fine di garantire per un periodo limitato, la tutela degli interessi di cui agli artt. 24 della Legge n° 241/90 e 8 del D.P.R. n°

- 352/92;
2. Il differimento dell'accesso può essere disposto per esigenze di riservatezza dell'amministrazione, in particolare nella fase preparatoria dei provvedimenti, in relazione a documenti la cui conoscenza possa compromettere il buon andamento dell'azione amministrativa;
  3. Il differimento dei termini per l'esercizio dei diritti di accesso può essere inoltre disposto quando si verificano difficoltà per l'acquisizione dei documenti richiesti od in presenza di esigenze eccezionali, che determinano un flusso tale di richieste cui non può darsi esito nei termini prescritti oppure nei mesi di luglio e agosto, in considerazione della riduzione del personale in servizio;
  4. L'atto che dispone il differimento dell'accesso ne indica la durata.

## ***Sezione II - Procedimento di accesso***

### **Articolo 43**

#### *Modalità di accesso ai documenti*

1. Al fine di agevolare l'esercizio del diritto di accesso ai documenti, l'Amministrazione comunale individua, mediante appositi provvedimenti, gli uffici e gli orari di accesso al pubblico, rendendo pubbliche tali informazioni mediante apposito avviso affisso all'albo pretorio.
2. L'accesso ai documenti amministrativi deve avvenire sempre mediante richiesta scritta da presentarsi, anche tramite fax o in via telematica, all'ufficio che ha formato o detiene stabilmente i documenti.
3. Le richieste di accesso ai documenti amministrativi, ove sussistano le condizioni individuate dalle norme vigenti in materia, sono soddisfatte nella misura strettamente necessaria a garantire il diritto di accesso, nel rispetto delle disposizioni della Legge n° 675/96, in particolare non saranno comunicati quei dati personali di soggetti terzi che non abbiano diretta rilevanza per soddisfare la richiesta di accesso.
4. Le richieste di accesso presentate dai consiglieri comunali in carica si presumono effettuate per l'espletamento del loro mandato. Nel caso in cui le richieste siano presentate per ragioni diverse si applicherà il precedente comma 3.
5. L'ufficio di cui al comma precedente provvede a comunicare al richiedente le generalità del responsabile del procedimento, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico, nonché la somma eventualmente dovuta per le spese di riproduzione, di spedizione e di bollo.
6. Qualora il documento oggetto della richiesta non sia immediatamente disponibile presso l'ufficio di cui al precedente comma 2, vengono comunicati all'interessato il luogo ed il giorno in cui può essere esercitato il diritto di accesso.

### **Articolo 44**

#### *Richiesta di accesso*

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

#### **Articolo 45**

##### *Conclusioni del procedimento*

1. Il procedimento di accesso ai documenti amministrativi deve concludersi entro 30 giorni dalla data di ricezione della richiesta.
2. Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, ai sensi di quanto previsto dall'art. 25 della L. 241/90, questa si intende rifiutata.
3. Contro le determinazioni amministrative concernenti il diritto di accesso e contro il silenzio rifiuto, il richiedente può effettuare, entro i successivi 30 giorni, ricorso al tribunale amministrativo regionale secondo quanto disposto dai commi 4 e 5 dell'art. 25 della Legge n° 241/90.

#### **Sezione III - Rilascio di copie**

#### **Articolo 46**

##### *Esame del documento*

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

#### **Articolo 47**

##### *Estrazione di copia del documento*

1. Il rilascio di copia del documento amministrativo richiesto è subordinato al pagamento dei costi di riproduzione, nella misura e nei termini stabiliti, con apposito provvedimento, dall'Amministrazione comunale.
2. Su espressa domanda del richiedente, può essere rilasciata copia autenticata dell'atto o documento amministrativo nei termini indicati dal provvedimento di cui al comma

- 1 del presente articolo.
3. I dipendenti comunali che, per motivi di interesse personale, richiedano di accedere agli atti dell'Amministrazione sono, al pari dei terzi, tenuti al rimborso dei costi di cui al comma 1.
  4. Non sono tenuti al rimborso dei costi di riproduzione gli amministratori e i funzionari che richiedano copia degli atti per l'esercizio del loro mandato o per ragioni di servizio.
  5. Per quanto non previsto nel presente capo in materia di accesso si fa rinvio alla disciplina del regolamento comunale per il diritto di accesso.

## **CAPO V**

### **Vigilanza e sanzioni**

#### *Sezione I - Fonti normative*

#### **Articolo 48**

##### *Sanzioni edilizie*

1. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono disciplinate dai seguenti articoli del D.P.R. 380/2001:
  - a) art.27 (“vigilanza sull’attività urbanistico-edilizia”);
  - b) art 30 (“lottizzazione abusiva”);
  - c) art. 31 (“interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali”)
  - d) art. 33 (“interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità”);
  - e) art. 34 (“interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire”);
  - f) art. 35 (“interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici”);
  - g) art. 37 (“interventi eseguiti in assenza o in difformità della denuncia di inizio di attività e accertamento di conformità”);
  - h) art. 38 (“interventi eseguiti in base a permesso annullato”);
2. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono irrogate dal dirigente o dal responsabile della struttura competente<sup>12</sup>.
3. Per l’applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31 e 34 del D.P.R. 380/2001 le fattispecie di variazione essenziali sono indicate all’articolo 1 della L.R. 19/92.

---

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

### **Articolo 49**

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

1. Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia ed in particolare dall'art. 15 della legge 1497/39.
4. Le sanzioni di cui al precedente comma non si applicano nel caso in cui venga certificata l'assenza di danno ambientale.

### **Sezione II - Fasi del procedimento sanzionatorio**

### **Articolo 50**

#### *Avvio del procedimento*

1. Il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) provvede, secondo quanto disposto dall'art. 7 della L. 241/90, a comunicare all'interessato e ad eventuali controinteressati facilmente individuabili l'avvio del procedimento sanzionatorio.
2. In tale comunicazione devono essere indicate:
  - a) le generalità del responsabile dell'istruttoria, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
  - b) l'unità organizzativa e il soggetto responsabile del procedimento;
  - c) la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
  - d) l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile dell'istruttoria;

### **Articolo 51**

#### *Fase istruttoria*

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

### **Articolo 52**

#### *Fase decisionale*

1. La sanzione è irrogata dal responsabile della competente struttura comunale <sup>14</sup>

<sup>13</sup> I criteri per l'irrogazione delle sanzioni, previste dall'art.15 della legge 1497/39 e dall'art.33, 3° comma, del D.P.R. 380/2001, nonché quelli per il rilascio delle certificazioni di assenza di danno ambientale sono contenuti nella Deliberazione di Giunta Regionale n.6/30194 del 25 luglio 1997, pubblicata sul 3° Supplemento Straordinario al n.42 del BURL del 17 ottobre 1997, sezione I, capitolo III, § 3.2

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

### **Articolo 53**

#### *Fase integrativa dell'efficacia*

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

### **Articolo 54**

#### *Fase di esecuzione d'ufficio*

1. Nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente, nei termini di legge, alla sanzione irrogata, il Comune procede, per le sanzioni demolitorie o ripristinatorie, secondo le procedure per l'esecuzione d'ufficio indicate dall'art. 41 del D.P.R. 380/2001.
2. Per le sanzioni pecuniarie nonché per il recupero delle somme impiegate nella demolizione d'ufficio, il Comune procede in base alle leggi in materia di riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato.

## **Titolo II**

## **LA COMMISSIONE EDILIZIA**

### **CAPO I**

#### **Composizione e nomina**

#### *Sezione I - Composizione*

---

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

## **Articolo 55** *Composizione*

1. La Commissione edilizia è un organo collegiale tecnico-consultivo.
2. Sono membri di diritto:
  - a) Il Dirigente responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune nel ruolo di Presidente;
  - b) ai sensi dell'art.5 della L.R. n. 18/97<sup>15</sup>, due esperti in materia di tutela paesistico-ambientale, in possesso di comprovata esperienza professionale, risultante dal curriculum individuale ovvero acquisita mediante la partecipazione ad appositi corsi formativi, promossi o riconosciuti dalla Regione;<sup>16</sup>
  - c) ai sensi dell'art. 12, lett. g), legge 13 maggio 1961, n. 469 dal Comandante dei Vigili del Fuoco o suo delegato, senza diritto di voto;
3. E' composta altresì dai seguenti membri:
  - a) tre soggetti dotati di professionalità tecnica in materia edilizia e urbanistica;
  - b) un esperto in materia di abolizione delle barriere architettoniche ai sensi dell'art. 13, comma 3, L.R. 20 febbraio 1989, n. 6.
4. La Commissione edilizia si esprime mediante deliberazione ed è rappresentata dal suo Presidente.
5. Ai componenti della commissione, ad eccezione del Dirigente responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, è dovuto un gettone di presenza nella misura determinata con delibera di Giunta Municipale.

## **Sezione II - Nomina e durata**

### **Articolo 56** *Nomina e designazione*

1. I componenti elettivi della commissione edilizia ovvero gli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale, i tre soggetti dotati di professionalità tecnica e l'esperto in materia di abolizione delle barriere architettonica verranno selezionati mediante avviso pubblico esposto all'albo comunale e del quale dovrà essere data adeguata divulgazione anche mediante pubblicazione sull'albo comunale dei comuni contermini, comunicazione agli ordini professionali della provincia, comunicazione alle associazioni dei disabili, il sito internet del comune di Pieve Emanuele.
2. L'avviso dovrà contenere oltre ai criteri di selezione e i requisiti ogni altra utile informazione alla presentazione di domande da parte di soggetti interessati.
3. I soggetti interessati dovranno presentare curriculum autocertificato corredato da dichiarazioni sostitutive relative ai titoli posseduti, esperienza professionale,

<sup>15</sup> Cfr. DGR n. 6/30194 del 25 luglio 1997, pubblicata sul BURL, 3° supplemento straordinario al n. 42 del 17 ottobre 1997, sezione I, Capitolo III, § 3.3.

<sup>16</sup> almeno un esperto deve essere obbligatoriamente presente nei casi in cui la Commissione edilizia si esprima sui provvedimenti autorizzatori e sanzionatori rispettivamente previsti dall'art.7 e dall'art.15 della legge 1497/39.

eventuale documentazione.

4. L'istruttoria delle domande verrà effettuata dal Dirigente responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale e da due tecnici da lui nominati, tale istruttoria determinerà con motivazione le domande inammissibili e verrà formulata una graduatoria per quelle ammissibili in base alla documentazione di cui al punto 3.
5. La Commissione edilizia viene nominata dal Dirigente responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale con provvedimento motivato in ordine alla scelta dei commissari, in base alla graduatoria di cui sopra.
6. Il Dirigente responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale nomina anche i membri sostituti, i quali subentrano ai membri effettivi qualora si verifichi una causa di decadenza di cui agli artt. 60 e 61 del presente regolamento ovvero in caso di morte o di dimissioni del membro effettivo.
7. Il soggetto nominato in sostituzione del commissario decaduto o dimissionario deve avere lo stesso profilo professionale di quest'ultimo e resta in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione edilizia.

#### **Articolo 57**

##### *Scadenza*

1. La durata in carica della Commissione edilizia è di quattro anni.
2. Alla scadenza del termine di cui al comma precedente, la Commissione edilizia si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione;

### ***Sezione III - Casi di incompatibilità e ineleggibilità***

#### **Articolo 58**

##### *Incompatibilità e ineleggibilità*

1. Non sono eleggibili alla carica di componente della Commissione edilizia:
  - i consiglieri comunali, ovvero gli assessori comunali, ovvero il sindaco;
  - coloro che hanno un rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune di Pieve Emanuele o enti, consorzi, aziende o società da esso dipendenti, controllati o collegati;
2. Sono parimenti ineleggibili i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione edilizia.

#### **Articolo 59**

##### *Conflitto d'interessi*

1. I componenti della Commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti od argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio allontanandosi dall'aula.

2. L'obbligo di astensione di cui al comma precedente sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a parenti o affini sino al quarto grado, o al coniuge di un membro della Commissione edilizia.

#### ***Sezione IV - Casi di decadenza dei commissari***

##### **Articolo 60**

###### *Incompatibilità o ineleggibilità sopravvenuta*

1. I membri della Commissione edilizia decadono automaticamente nel caso insorga una causa di incompatibilità o ineleggibilità di cui all'art. 58 sopravvenuta successivamente alla loro nomina.

##### **Articolo 61**

###### *Assenze ingiustificate*

1. I Commissari decadono automaticamente se risultano assenti ingiustificati per più di due riunioni consecutive della Commissione edilizia.

## **CAPO II**

### **Le attribuzioni**

#### ***Sezione I - Individuazione delle attribuzioni***

##### **Articolo 62**

###### *Attribuzioni della Commissione*

1. La Commissione edilizia è un organo collegiale tecnico-consultivo dell'Amministrazione comunale che si esprime su questioni in materia urbanistica, edilizia ed ambientale.
2. Nel rispetto delle attribuzioni previste dalla legge ed in relazione all'esercizio della propria competenza specifica, l'attività consultiva della Commissione edilizia si svolge mediante l'espressione di pareri preventivi, obbligatori e non vincolanti che vengono resi per le ipotesi previste espressamente dalla legge ovvero dal presente regolamento nonchè laddove, per l'originalità delle questioni trattate, sia richiesto un qualificato parere della Commissione stessa.
3. I pareri da rendersi obbligatoriamente ai sensi del presente regolamento sono individuati ai successivi artt. 63 e 64.

### **Articolo 63**

#### *Pareri obbligatori ex lege*

1. Il parere della Commissione edilizia è obbligatoriamente richiesto per:
  - a) rilascio di provvedimenti abilitativi che riguardano Ristrutturazioni edilizie, sopralzi, ampliamenti, ricostruzioni, nuove edificazioni, anche in variante, salvo quanto previsto al successivo art. 66;
  - b) rilascio di provvedimenti abilitativi in sanatoria ex art. 36 del D.P.R. 380/2001;
  - c) applicazione delle misure di salvaguardia di cui alle leggi nn. 1902/52, 517/66, 1187/68, 291/71 e L.R. 51/75;
  - d) annullamento d'ufficio di provvedimento abilitativo;
  - e) parere ex art. 32, L.47/85 come disposto dall'art. 4, comma 2, L.R. 18/97;
  - f) autorizzazioni e sanzioni paesistico-ambientali di cui alla L.R. 18/97.

### **Articolo 64**

#### *Altri pareri obbligatori*

1. Il parere della Commissione edilizia è altresì obbligatoriamente richiesto nel caso di Piano Attuativo.

### **Articolo 65**

#### *Pareri facoltativi*

1. È facoltà del Dirigente dell'ufficio Tecnico richiedere alla commissione edilizia pareri concernenti atti diversi dagli artt. 63 e 72 ma non compresi tra quelli previsti nel successivo art. 66.

## ***Sezione II - Casi di esclusione del parere***

### **Articolo 66**

#### *Casi di esclusione del parere*

1. Il parere della Commissione edilizia è escluso nei seguenti procedimenti:
  - a) dichiarazione di inizio attività ex art. 4 del D.L. 5 ottobre 1993 n. 398 convertito con modificazioni dalla L. 4 dicembre 1993 n. 493 come sostituito dall'art. 2, comma 60, L. 23 dicembre 1996, n. 662;
  - b) provvedimento abilitativo (autorizzazione edilizia) ex art. 48, L. 5 agosto 1978, n. 457, relativo ad interventi di Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Demolizione.
2. Il parere della Commissione edilizia è inoltre escluso nei casi in cui non sia espressamente previsto ai sensi degli artt. 63 e 64 o richiesto ai sensi dell'art. 62, comma 2 del presente Regolamento.

3. è comunque escluso il parere della Commissione edilizia nei seguenti casi:
  - a) ristrutturazioni interne di immobili residenziali che non comportino la creazione di nuove unità immobiliari e non incidano sull'esteriore aspetto del fabbricato;
  - b) realizzazione di recinzioni non di pertinenza e non ricadenti in zone vincolate ai sensi delle leggi nn. 1089/39 e 1497/39;
  - c) proroga del provvedimento abilitativo;
  - d) voltura del provvedimento abilitativo;
  - e) diniego di provvedimento abilitativo quando il diniego medesimo sia automaticamente da ricollegarsi a difformità urbanistico-ambientali;
  - f) carenza documentale non integrata in sede istruttoria, tale da determinare il diniego di provvedimento abilitativo;
  - g) progetti esaminati dall'ufficio comunale competente e risultati del tutto conformi alle norme particolari previste dallo strumento urbanistico generale per la elaborazione e redazione nello specifico dei singoli progetti;
  - h) varianti in corso d'opera ex art.15 L. 47/85.
4. Nei casi in cui si tratti di rettificare meri errori materiali riscontrati sugli elaborati tecnici già sottoposti all'attenzione della Commissione edilizia, il parere della stessa è in ogni caso escluso.

### ***Sezione III- Ambito di valutazione***

#### **Articolo 67**

##### ***Modalità di valutazione della Commissione edilizia.***

1. La Commissione edilizia si esprime sui progetti elencati ai precedenti articoli 63, 64 e 65 che le vengono sottoposti dal responsabile della struttura competente già corredati dal giudizio di conformità alla vigente normativa e strumentazione urbanistica comunale redatto a cura del responsabile stesso.
2. Nell'esame dei progetti che le vengono sottoposti e nella formalizzazione dei relativi pareri, la Commissione edilizia valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano e paesistico-ambientale.
3. In particolare la Commissione edilizia, anche sulla base degli strumenti conoscitivi di cui al Titolo III, Capo II, Sezione I del presente regolamento (quali ad esempio i piani del colore e dei materiali ecc.), valuta:
  - a) l'impatto estetico-visuale dell'intervento;
  - b) il rapporto con il contesto;
  - c) la qualità progettuale;
  - d) la compatibilità con strumenti paesistico-ambientali vigenti.
4. In ogni caso il parere della Commissione edilizia deve essere adeguatamente motivato.

### **Articolo 68**

*Modalità di valutazione ai fini della autorizzazione paesaggistica.*

1. La Commissione edilizia, integrata con l'esperto in materia di tutela paesistico-ambientale previsti dall'art. 5 della L.R. 9 giugno 1997 n. 18, esprime, nei modi indicati dalla stessa legge, il proprio parere sulle questioni di rilevanza paesistico-ambientale, prestando particolare attenzione alla coerenza del progetto in esame con i principi, le norme ed i vincoli degli strumenti paesistico-ambientali vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio comunale.
2. Nell'esercizio della specifica competenza consultiva in materia paesistico-ambientale di cui al comma precedente, la Commissione fa riferimento ai criteri per l'esercizio della subdelega deliberati dalla Giunta regionale <sup>17</sup> nonché agli altri atti di natura paesistica (ad. es. Piano Paesistico regionale e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale con contenuti paesistici oppure Piano Territoriale di Coordinamento di parco con contenuti paesistici, se esistente).

## **CAPO III**

### **Funzionamento**

#### *Sezione I - Modalità di convocazione*

### **Articolo 69**

*Convocazione*

1. La Commissione edilizia si riunisce in via ordinaria una volta al mese e in via straordinaria ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario.
2. La seduta è convocata dal Presidente o, in caso di suo impedimento, dal Vicepresidente. La convocazione avviene sempre con raccomandata con avviso di ricevimento o con nota da inviarsi tramite fax.
3. Al fine di garantire ai commissari di visionare i progetti inseriti all'ordine del giorno, copia della convocazione è inviata alla struttura comunale competente che deve permettere ai commissari la visione di tutta la documentazione relativa ai progetti posti in discussione.
4. Nel caso in cui la Commissione edilizia si debba esprimere su provvedimenti autorizzatori e sanzionatori rispettivamente previsti dall'art. 7 e dall'art. 15 della L. 1497/39, la struttura comunale competente deve porre a disposizione degli esperti di

---

<sup>17</sup> Vedi, attualmente, la D.G.R n. 6/30194 del 25 luglio 1997 ad oggetto "Deleghe della Regione agli Enti locali per la tutela del paesaggio. Criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative ai sensi della L.R. 9 giugno 1997, n. 18" pubblicata sul BURL, 3° supplemento straordinario al n. 42 del 17 ottobre 1997. Si vedano, in particolare la sezione I relativa ai criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative e la sezione II riguardante i criteri per la valutazione paesistica dei progetti.

cui all'art. 5 della L.R. 18/97 tutta la documentazione necessaria per effettuare, in tempo utile, la valutazione di compatibilità paesistico-ambientale da esprimere nella relazione da presentare alla Commissione stessa.

**Articolo 70**  
*Ordine del giorno*

1. Il Presidente fissa l'ordine del giorno almeno 5 giorni consecutivi prima della data della seduta.
2. I progetti sono iscritti all'ordine del giorno sulla base della data di presentazione dei progetti medesimi o di loro integrazioni al protocollo comunale.

**Sezione II - Validità delle sedute e delle decisioni**

**Articolo 71**  
*Validità delle sedute e delle decisioni*

1. Affinché le sedute della Commissione edilizia siano dichiarate valide è necessaria la presenza del Presidente e di due componenti la Commissione stessa.
2. Nel caso di pareri in materia paesistico-ambientale ai fini della validità delle sedute è necessaria la presenza di almeno uno degli esperti in materia paesistico-ambientale.
3. Il Comandante dei Vigili del Fuoco, o suo delegato, non concorre alla formazione del numero legale per la validità delle sedute.
4. Per la validità delle decisioni è richiesta la maggioranza dei presenti aventi diritto al voto; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

**Articolo 72**  
*Relazione dell'esperto in materia di tutela paesistico-ambientale*

1. La relazione dell'esperto in materia paesistico-ambientale viene acquisita prima della riunione della Commissione edilizia, e viene allegata entrambe ai verbali della Commissione edilizia.
2. La relazione scritta può essere formulata anche in modo sintetico, purché siano chiare ed esaustive le valutazioni di natura paesistica relative agli aspetti di compatibilità ambientale delle opere proposte.
3. Qualora la Commissione edilizia si esprima a maggioranza difformemente dalle valutazioni paesistiche dell'esperto, tale difformità dovrà essere motivata in modo circostanziato con specifico riferimento alle valutazioni espresse dall'esperto.

**Articolo 73**  
*Pubblicità delle sedute*

1. Le riunioni della Commissione edilizia non sono pubbliche. Se opportuno, il Presidente potrà ammettere il solo progettista limitatamente all'illustrazione del progetto, non alla successiva attività di esame e di espressione del parere.
2. I membri della Commissione edilizia sono vincolati al segreto d'ufficio e al rispetto della Legge n° 675/95

**Articolo 74**  
*Verbalizzazione*

1. Le funzioni di segretario sono esercitate da personale dipendente del comune di adeguata qualifica nominato dal responsabile del servizio, il quale non ha diritto di voto.
2. Il segretario della Commissione provvede alla redazione dei verbali delle adunanze della Commissione stessa e alla loro raccolta ed archiviazione; i verbali devono essere sottoscritti dal Presidente, dal segretario e da tutti i membri presenti.
3. Le valutazioni degli esperti di cui all'art. 5 della L.R. 18/97 devono essere riportate per esteso nei verbali di seduta, allegando la relazione scritta di cui al precedente art. 67.

**Articolo 75**  
*Sopralluogo*

1. E' data facoltà alla Commissione edilizia di eseguire sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione del parere di cui al Titolo II, Capo II, Sezione I del presente regolamento. In casi eccezionali la Commissione edilizia può delegare alcuni membri all'esperienza del sopralluogo.

***Sezione III - Rapporto con le strutture organizzative del Comune***

**Articolo 76**  
*Rapporto tra Commissione edilizia e strutture organizzative comunali*

1. La Commissione può richiedere alla struttura comunale competente chiarimenti in ordine alla conformità dei progetti in esame con la vigente legislazione e strumentazione urbanistica, eventualmente chiedendo copia di atti o estratti di strumenti urbanistici.
2. Rientra nei diritti di ciascun commissario richiedere la visione di tutti i documenti in possesso delle strutture organizzative comunali utili all'espressione del parere.
3. Ciascun commissario ha diritto di chiedere chiarimenti in ordine ad ogni altra questione ritenuta rilevante, previa determinazione in tal senso da parte della

Commissione edilizia.

## **Titolo III**

# **DISPOSIZIONI SULL' ATTIVITA' EDILIZIA**

### **CAPO I**

#### **Ambiente Urbano**

#### *Sezione I - Spazi pubblici o ad uso pubblico*

#### **Articolo 77**

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

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi ecc., deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:
  - a) sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi ecc., nonché alle condizioni di luce;
  - b) forma e caratteristiche delle piante a maturità;
  - c) sviluppo più o meno rapido;
  - d) caratteristiche dell'apparato radicale;
  - e) resistenza all'inquinamento;
  - f) rilevanza estetica.
3. La realizzazione degli spazi verdi urbani comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica in cui si opera.
4. Gli alberi ad alto fusto debbono mantenere una distanza dal confine pari a quella stabilita per gli edifici dalla disciplina di zona dettata dal P.R.G.
5. Gli altri alberi devono essere tenuti ad una distanza dal confine pari alla metà di quella stabilita per gli edifici dalla disciplina di zona dettata dal P.R.G.
6. Sono fatti, in ogni caso, salvi gli accordi tra i proprietari dei fondi antistanti.
7. La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinati prospicienti.
8. In assenza di indicazioni si applicano le distanze di cui all'art.892 del Codice Civile maggiorate di 2 metri.
9. La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.
10. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo anche al fine di evitare

infiltrazioni nocive agli apparati radicali.

11. Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
12. Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei.
13. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

### **Articolo 78**

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

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

### **Articolo 79**

#### *Insegne e mezzi pubblicitari*

1. Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi sono disciplinati da apposito regolamento contenente i criteri per la realizzazione del piano generale degli impianti in ottemperanza all'art.3 del D.lgs 15 novembre 1993, n.507.
2. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovranno essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione<sup>18</sup>.

<sup>18</sup> Cfr. Legge 30 aprile 1992, n.285, recante "Nuovo Codice della Strada e successive modificazioni ed integrazioni"; D.P.R. 16.12.92, n.495, "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada", con le modifiche di cui al D.P.R. 26.04.1993, n.147, e D.P.R. 16.09.1996, n.610.

3. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni in genere interessanti aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.

### **Articolo 80**

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

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

### **Articolo 81**

#### *Passaggi pedonali*

1. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della L. 9 gennaio 1989, n.13 e successive modificazioni ed integrazioni e della L.R. 20 febbraio 1989, n.6, inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati.
3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo.
4. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a m.2,00; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.
5. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

### **Articolo 82**

#### *Percorsi ciclabili*

1. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza

- minima di m. 2,50 e devono possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.
2. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.

### **Articolo 83**

#### *Spazi porticati*

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

### **Articolo 84**

#### *Occupazione degli spazi pubblici*

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

### **Articolo 85**

#### *Disciplina d'uso del sottosuolo*

1. L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche nel rispetto della Direttiva della

Presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999<sup>19</sup>, ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.

2. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di spazi pubblici con finalità commerciali, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblico.
3. Gli spazi del sottosuolo dovranno essere :
  - a) ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
  - b) illuminati artificialmente e/o naturalmente;
  - c) identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
  - d) conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.
4. Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.
5. Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.
6. Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte.
7. Ai fini della economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, devono essere previsti nel sottosuolo cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate. Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezionabilità.

#### **Articolo 86**

##### *Reti di servizi pubblici*

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

#### **Articolo 87**

##### *Volumi tecnici ed impiantistici*

1. I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di

---

1. <sup>19</sup> Direttiva avente ad oggetto: "Razionale sistemazione nel sottosuolo degli impianti tecnologici" pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n.58 dell'11 marzo 1999.

- decompressione del gas, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.
2. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativo.
  3. Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici e possono trovare collocazione all'interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute nel P.R.G.
  4. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.

### **Articolo 88**

#### *Impianti fissi per le radiofrequenze*

1. Sono definiti:
  - a) stazioni e sistemi o impianti radioelettrici: sono costituiti da uno o più trasmettitori, nonché ricevitori, o un insieme di ricevitori e trasmettitori, ivi comprese le apparecchiature accessorie, necessari in una data posizione ad assicurare un servizio di radiodiffusione, radiocomunicazione o radioastronomia;
  - b) impianto per telefonia mobile: è la stazione radio di terra del servizio di telefonia mobile, destinata al collegamento radio dei terminali mobili con la rete del servizio di telefonia mobile;
  - c) impianto fisso per radiodiffusione: è la stazione di terra per il servizio di radiodiffusione televisiva o radiofonica.
  - d) Impianti e apparecchiature di telecomunicazione con potenza al connettore di antenna non superiore a 20W, utilizzati esclusivamente per fini di soccorso, protezione civile e di servizio di amministrazioni pubbliche.
  - e) Impianti e apparecchiature di radiocomunicazione autorizzati ad uso radioamatoriale con potenza al connettore d'antenna non superiore a 5W
  - f) antenna satellitare: apparato di ricezione singolo o collettivo delle trasmissioni radiotelevisive e dati via satellite di diametro inferiore a metri 2.
2. La realizzazione degli impianti di cui al comma precedente alle voci a), b), c), d) è subordinata al rilascio in forma esplicita di provvedimento abilitativo (concessione edilizia, autorizzazione edilizia), nei casi di interventi che prevedono incrementi di volume o superficie lorda di pavimento, oltre alle verifiche dei parametri urbanistici (volume, superficie lorda, coperta, ecc.) dovranno essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione;
3. la realizzazione degli impianti di cui alla voce e), f) del comma 1 è assimilata ad opere di manutenzione ordinaria regolata dall'art. 6 delle presenti norme.

## **Articolo 89**

### *Collocazione degli impianti*

1. La realizzazione degli impianti di cui all'art. precedente alle voci a), b), c), dovrà essere effettuata secondo le prescrizioni di cui alla Legge Regionale 11/2001 (norme sulla protezione ambientale dall'esposizione a campi elettromagnetici indotti da impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione) e successive modifiche e integrazioni con le seguenti prescrizioni:
  - a) dovrà essere assicurata in sede di localizzazione e progettazione la salvaguardia della godibilità degli edifici e delle aree di particolare pregio ambientale con riferimento anche ai correlati effetti prospettici, paesistici e architettonici, dovrà inoltre essere garantito il rispetto dei limiti di inquinamento acustico per le emissioni di rumore causate dall'impianto;
  - b) il provvedimento abilitativo (concessione edilizia, autorizzazione edilizia), verrà rilasciato subordinatamente all'acquisizione del parere favorevole degli organi territorialmente competenti in materia di salute pubblica e vigilanza ambientale (ASL, ARPA, ecc.);
  - c) per garantire la massima tutela dei soggetti particolarmente sensibili, è vietata l'installazione degli impianti sugli edifici adibiti a ospedali, scuole, asili nido, case di cura e di riposo, nonché nelle loro aree di pertinenza; è inoltre vietata all'interno di parchi giochi e aree sportive; in ogni caso la distanza minima tra il perimetro delle aree su cui insistono le attività precedentemente elencate e l'impianto non deve essere inferiore a 100 metri lineari;
2. La realizzazione degli impianti di cui all'art. precedente, comma 1, voce d) (impianti per soccorso, protezione civile, ecc.) dovrà ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro del territorio comunale e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale;
3. La realizzazione degli impianti di cui all'art. precedente, comma 1, voce e) (impianti radioamatoriali) dovranno essere realizzati esclusivamente sulle coperture degli edifici nel rispetto del decoro dello stabile;
4. La realizzazione degli impianti di cui all'art. precedente, comma 1, voce f) (antenna satellitare) dovrà ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro del territorio comunale e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale; gli immobili già dotati di impianti centralizzati tradizionali si avvalgono di antenne paraboliche collettive anche per la ricezione di trasmissioni radiotelevisive satellitari; sono vietate le installazioni di antenne satellitari all'esterno di balconi e terrazzi; mentre sono sempre ammesse le collocazioni singole o collettive sulle coperture degli edifici, siano esse piane o a falde, possibilmente in posizione non visibile dalla pubblica via.

### **Articolo 90**

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

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

### *Sezione II - Spazi privati*

### **Articolo 91**

#### *Accessi e passi carrabili*

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
3. Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m.4,50 e non superiore a m.6,50.
4. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a m.4,50.
5. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di m.12,00 dalle intersezioni stradali.
6. Nel caso in cui si dovessero prevedere due o più passi carrai la distanza minima da rispettarsi non deve essere inferiore a m.2,00.
7. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature

per il deflusso delle acque.

8. Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni, e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma.
9. I cancelli o porte di accesso possono essere automatizzati se danno su pubblica strada.
10. In caso di comprovata necessità possono essere previste misure superiori a quelle del presente articolo
11. In seguito a provvedimenti abilitativi alla realizzazione di un passo carrabile sullo spazio asservito dal passo carrabile medesimo è consentito a spese del richiedente e a cura dell'amministrazione comunale la predisposizione della cordatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli agli spazi privati.

## **Articolo 92** *Strade private*

1. La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi.
2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
  - a) alla pavimentazione;
  - b) alla manutenzione e pulizia;
  - c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
  - d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
  - e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.
3. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di m.5,00 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.7,50 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
4. Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di m.3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.6,75.
5. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m.4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di m.7,00 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.10,00 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.
6. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 3, 4, 5 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.

7. Le strade private poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione.

### **Articolo 93**

#### *Allacciamento alle reti fognarie*

1. Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dal Regolamento di fognatura o dall'Ente Gestore del servizio.
2. E' fatto divieto, per gli interventi di nuova costruzione, di convogliare nella rete fognaria le acque piovane ad esclusione delle acque di prima pioggia.
3. Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria e in mancanza del regolamento di fognatura, si applicano le disposizioni delle leggi vigenti<sup>20</sup>.

### **Articolo 94**

#### *Allacciamento alle reti impiantistiche*

1. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas – metano, energia termica) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi.
2. Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.
3. L'installazione di apparati di ricezione anche satellitare devono rispettare i seguenti criteri:
  - a) tutti i condomini già in possesso di un impianto centralizzato o che intendono installarne uno devono avvalersi di apparati di ricezione collettivi;
  - b) l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, ha luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente;
  - c) tali apparati devono per quanto possibile avere un colore in armonia con il manto di copertura dell'edificio;
  - d) tutti gli apparati di ricezione devono essere installati nel rispetto della L. 46/1990 a tutela della sicurezza degli impianti;
  - e) sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela di beni artistici;
  - f) gli apparati di ricezione singoli eventualmente installati all'esterno di balconi, terrazzi, comignoli, giardini e cortili non devono essere visibili dalla strada;
4. Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, la concessione edilizia viene rilasciata a condizione che il progetto edilizio preveda per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione un contatore individuale, nonché il collegamento a reti duali, ove già disponibili, ai sensi e per gli effetti della L. 5 gennaio 1994, n.36 e successive modifiche ed integrazioni.

<sup>20</sup> Cfr. L.R. n.62/1985, e successive integrazioni e modificazioni; D.P.R. 236/1988.

## **Articolo 95**

### *Recinzioni*

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso.
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo di cui al Titolo I, Capo I del presente regolamento, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale.
3. Le recinzioni tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate:
  - a) con muro pieno alto fino a tre metri solo tra spazi privati a destinazione artigianale e industriale, fino a due metri solo tra spazi privati aventi altra destinazione;
  - b) con muretto o cordolo alto fino a 60 cm. sovrastato da reti, cancellate o siepi per una altezza massima di due metri;
  - c) con reti e siepi alte fino a due metri;
  - d) con pali infissi al suolo e rete di protezione alta fino a due metri.
4. Per quanto possibile, esse devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.
5. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
6. I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite.
7. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.
8. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
9. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.
10. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.

## **Articolo 96**

### *Spazi ineditati*

1. Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte di enti o dei soggetti proprietari.
2. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico - sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione.
3. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere

ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.

4. La recinzione di tali aree deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità.

### **Articolo 97**

#### *Protezione dell'ambiente urbano e agricolo*

1. Al fine di assicurare all'ambiente urbano e agricolo il rispetto dei limiti di accettabilità della contaminazione dei suoli fissata dalla normativa vigente, vengono individuati i siti da sottoporre a verifica per la tutela del territorio secondo le seguenti tipologie di aree e edifici:
  - attività industriali dismesse;
  - attività comportanti deposito e/o commercio di idrocarburi;
  - utilizzo e/o deposito e/o commercio di sostanze o preparati pericolosi;
  - discariche di rifiuti speciali, e/o tossico nocivi e/o rifiuti solidi urbani e assimilabili;
  - aree libere o edificate in relazione alle quali la competente Unità Operativa dell'ASL ritenga necessario accertare l'eventuale intervenuta alterazione della qualità del suolo;
2. Fermi i divieti già stabiliti dalla vigente legislazione in materia di inquinamento, i progetti edilizi di qualunque natura che implicino la realizzazione di scavi ovvero il mutamento di destinazione di utilizzo delle aree di cui al comma 1 devono essere accompagnati da dichiarazione asseverata e documentata circa il rispetto del presente articolo; in caso contrario dovrà essere presentato progetto di bonifica previsto dal 2° comma dell'art. 17 D.lgs. 5 febbraio 1997 n. 22 e successive modifiche e integrazioni.
3. Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento o il riutilizzo in loco di materiale di risulta, dovranno essere rispettati gli articoli 142, 143, 144 del presente Regolamento Edilizio.

### **Articolo 98**

#### *Sistemazioni esterne ai fabbricati*

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.
2. Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.
3. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione.
4. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.

### **Articolo 99**

#### *Toponomastica e segnaletica.*

1. Non è soggetto a provvedimenti abilitativi l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe piastrine, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purché il manufatto non sia soggetto a vincolo della legge 1089/39 o si trovi in aree di rispetto ambientale di cui alle leggi n.1497/1939 e n.431/1985.
2. L'apposizione di targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, ecc. nonché dei relativi sostegni dovrà avvenire nel rispetto al Regolamento di Attuazione del Nuovo Codice della Strada.
3. E' riservata all'Amministrazione comunale la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana complementari, lapidi commemorative ecc.
4. Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dal Comune.

### **Articolo 100**

#### *Numeri civici*

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

## **CAPO II**

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

#### *Sezione I - Inserimento ambientale delle costruzioni*

### **Articolo 101**

#### *Decoro delle costruzioni*

1. Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel

- rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.
2. Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.
  3. Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero devono essere eseguite con materiali e finiture di ottime qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.
  4. E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.
  5. Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovra-strutture in genere.
  6. Il progetto edilizio va corredato del progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.
  7. Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi.
  8. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione.
  9. In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo.
  10. Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

## **Articolo 102**

### *Allineamenti e distanze*

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle N.T.A. del P.R.G. e dal Codice della Strada, negli interventi di nuova edificazione la distanza degli edifici dal confine con proprietà di terzi non può essere inferiore a ml. 5,00. Al di sotto di tale distanza, e fino a ml. 3,00 le costruzioni sono ammesse a condizione che sia dimostrato l'assenso della proprietà asservita, mediante atto legalmente trascritto a cura della proprietà dominante, da prodursi all'amministrazione comunale.
2. Edificazione sul confine: In deroga alle distanze prescritte dal comma precedente è ammessa l'edificazione in fregio al confine con spazi privati nei seguenti casi:
  - 1) nuove costruzioni, ampliamenti e sopralzi conformi a previsioni di strumenti esecutivi di attuazione al Piano Regolatore generale;
  - 2) nuove costruzioni ampliamenti e sopralzi per le quali sia consentita in confine

l'apertura di prospetti di locali abitabili e la realizzazione anche in aggetto di fronti architettoniche compiute, a seguito di costituzione di servitù mediante atto legalmente trascritto a cura della proprietà dominante, da prodursi all'amministrazione comunale;

- 3) Nuove costruzioni ampliamenti e sopralzi in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti ai sensi dell'art. 877 del Codice Civile;
- 4) Nuove costruzioni pubbliche;
- 5) Recinzioni purché alte non più di ml. 3,00;

### **Articolo 103**

#### *Spazi conseguenti ad arretramenti*

1. L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento:
  - a) dalla disciplina di PRG e dai relativi strumenti esecutivi;
  - b) dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.
2. Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli.
3. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.
4. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione; in ogni caso lo stesso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna.

### **Articolo 104**

#### *Prospetti su spazi pubblici*

1. Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. disciplinano i rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici antistanti in relazione alla proiezione dei frontespizi.
2. I piani attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono illustrare inoltre le innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare, oltre all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.
3. Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con altri edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici e di aspetto gradevole.
4. Particolare cura deve essere prestata nella formazione di un sistema del verde pensile, nella conformazione di aggetti e/o spazi loggiati, nell'uso di pareti trasparenti o riflettenti.
5. Le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione

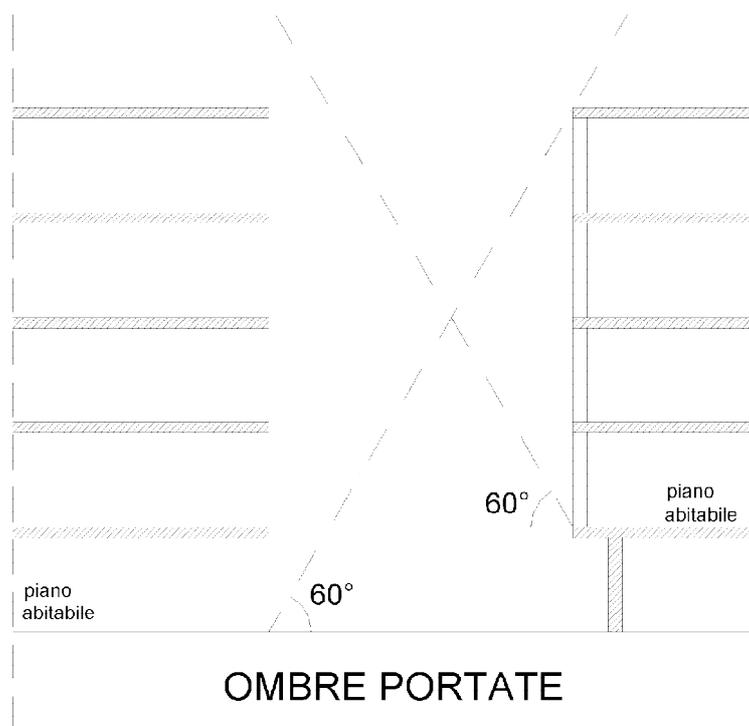
- e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.
6. I parapetti di poggiali, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza.
  7. I balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a m.1,00 per i primi due piani fuori terra e m.1,10 per tutti gli altri piani.
  8. Le finestre devono avere parapetti di altezza non inferiore a m.0,90 per i primi due piani fuori terra e di m.1,00 per tutti gli altri piani.
  9. La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie non deve essere superiore a cm.10.
  10. Tutte le aperture di porte con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza.
  11. Le finestre del piano terreno o rialzato non possono essere munite di serramenti che si aprono o sporgono all'esterno verso strada.
  12. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto o nelle situazioni in cui la soletta di pavimento costituisca copertura di costruzione sottostante o di portico e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'installazione di un parapetto di altezza non inferiore a m.1,10.
  13. Per tutti i terrazzi è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli; nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti comunque utilizzabili, devono essere poste in opera adeguate coibentazioni.
  14. Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori al 2%.

### **Articolo 105**

#### *Ombre portate*

1. In tutti i nuovi interventi devono essere garantite, nel rispetto dell'altezza massima consentita, e delle distanze tra edifici, condizioni accettabili di soleggiamento invernale sia per i nuovi edifici sia per quelli preesistenti.
2. Le condizioni del punto precedente sono verificate quando ove le fronti finestrate o cieche delle nuove costruzioni, dei sopralzi, degli ampliamenti vengano progettate in maniera tale da fronteggiare anche parzialmente, fronti finestrate o a loro volta cieche di edifici preesistenti, il corretto rapporto tra fronte della costruzione ed edifici circostanti è soddisfatto quando, in sede di verifica grafica, una retta inclinata di 60° sul piano orizzontale del locale abitabile ubicato nella posizione più sfavorevole rispetto allo spazio sul quale prospetta, condotta sull'asse della finestra di quest'ultimo a partire dal paramento esterno della fronte della costruzione su un piano perpendicolare alla fronte stessa, risulti esterna al profilo degli edifici circostanti, anche di terzi, comprese le sporgenze, gli aggetti, i parapetti, ecc.

3. E' vietata la realizzazione di alloggi con un unico affaccio verso nord, in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.



### Articolo 106

#### *Sporgenze e aggetti*

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di m. 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.
2. La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi, per le tende e per qualsiasi oggetto (anche se provvisorio o stagionale) di qualunque materiale esso sia costituito.
3. Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m.3,50 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m.4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.

4. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali, fatta salva la prevalente disciplina eventualmente contenuta nelle N.T.A. del P.R.G.
5. Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m.1,20 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.

#### **Articolo 107**

##### *Portici e gallerie*

1. Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucciolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.
2. Nel centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi.
3. La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione od oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante, nonché in riferimento alle previsioni di PRG.
4. Il portico o la galleria devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini.
5. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali.
6. Se trattasi di porticati aperti a pubblico transito, pur se realizzati su area privata, si devono prevedere delle intercapedini, tali da convogliare le acque piovane in fognatura, al fine di escludere la formazione di umidità nelle murature degli edifici.

#### **Articolo 108**

##### *Salubrità dei terreni edificabili*

1. È vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di immondizie, letame o altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato il sottosuolo corrispondente;
2. È altresì vietato, a scopo edificabile, l'uso del terreno già adibito a cimitero per almeno 15 anni dall'ultima inumazione<sup>21</sup>.
3. Il giudizio di risanamento è dato dal Responsabile del Servizio n. 1 entro 60 giorni dalla richiesta; il silenzio equivale ad assenso;
4. Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio e si dovranno

<sup>21</sup> Cfr. art.98 del D.P.R. 803/1975.

- adottare accorgimenti per impedire che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alla muratura e/o strutture sovrastanti;
5. In ogni caso devono essere adottati accorgimenti tali da impedire la risalita dell'umidità per capillarità, inoltre i muri sotterranei devono essere difesi dal terreno circostante a mezzo di materiali impermeabili o di adeguata intercapedine;
  6. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.
  7. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere - salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato mediante solaio.
  8. Il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata con una superficie pari a 1/100 del solaio stesso.
  9. I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.
  10. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli.
  11. Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature dalla relazione geologica.
  12. Per i locali destinati ad abitazione e di non diretto accesso da spazi pubblici, il piano del pavimento soprastante deve essere ad una quota maggiore di cm. 15, minimo, dal punto più elevato della superficie dello spazio esterno adiacente e comunque dalla superficie del marciapiede esistente.
  13. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.
  14. A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili e coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2 al 3%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

### **Articolo 109**

#### *Disciplina del colore*

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.
2. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
3. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.
4. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.

5. Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.
6. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

#### **Articolo 110**

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

1. Per le zone territoriali omogenee A, così definite dal D.M. n.1444/1968, per le aree soggette a vincolo ambientale ex legge 1497/39, per i beni storici, monumentali, nonché per le aree di interesse ambientale individuate ai sensi dell'art.17 della legge 51/75, nel caso di interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, deve prevedersi, per le parti esterne degli edifici, l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti.
2. In relazione a tutti gli interventi definiti nell'Allegato "A" alla D.G.R. n.25.09.1998, n.6/38573, "Attuazione della L.R. 23 giugno 1997, n.23 ("accelerazione del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali e disciplina del regolamento edilizio". Approvazione di criteri ed indirizzi generali per la redazione dei regolamenti edilizi comunali") la disciplina dell'uso dei materiali di finitura è quella contenuta nell'allegato stesso in corrispondenza ad ogni tipo di intervento.

#### **Articolo 111**

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

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere.
3. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.
4. In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.
5. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.
6. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m.4,00 rispetto al medesimo.
7. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via

- pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.
8. Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.
  9. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.
  10. Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
  11. Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti quando derivino situazioni di pericolo, quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici.
  12. Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi deve illustrare:
    - a) i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibilità in rapporto al sito interessato;
    - b) i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
    - c) i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti<sup>22</sup>.
  13. In assenza di indicazioni, si applicano le distanze dettate dall'art.892 del Codice Civile maggiorate di 2 metri.
  14. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.
  15. Nelle zone residenziali almeno il 20% del lotto deve essere mantenuto permeabile e sistemato a verde piantumato con essenze di alto fusto e/o cespugli.
  16. Nelle zone produttive almeno il 10% del lotto deve essere mantenuto permeabile e sistemato a verde piantumato con essenze di alto fusto e/o cespugli.
  17. E' ammesso il mantenimento delle superfici permeabili preesistenti in quantità inferiori ai minimi di cui ai commi precedenti, nei soli interventi di Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Sopralzo, e recupero dei sottotetti.

<sup>22</sup> *La distanza ottimale, oltre al rispetto della normativa vigente, deve essere commisurata allo sviluppo prevedibile della chioma degli alberi e dei cespugli, al fine di impedire che essi diventino fattore di alterazione delle condizioni di ventilazione, soleggiamento, visive, di ambienti prospicienti.*

*Sezione II - Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni*

**Articolo 112**

*Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni*

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

**CAPO III**

**Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili**

*Sezione I - Requisiti di comfort ambientale e di risparmio energetico*

**Articolo 112 bis**

*Obiettivi*

**E' considerata azione prioritaria dell'Amministrazione Comunale orientare lo sviluppo del territorio locale verso obiettivi di risparmio energetico e di maggiore compatibilità ambientale.**

**La complessità dell'operazione dovrà essere temperata dalla necessità di effettuare con sollecitudine nuove politiche energetiche volte al risparmio delle materie prime energetiche.**

**I requisiti in ordine alla efficienza energetica e alla sostenibilità ambientale dovranno essere orientati verso quattro ambiti prioritari:**

- **Miglioramento delle caratteristiche dell'involucro edilizio, tramite l'introduzione di parametri che innalzino i limiti imposti dalla normativa portando a risultati significativi nel contenimento dei consumi energetici;**
- **Miglioramento del sistema impiantistico di riscaldamento introducendo l'utilizzo esclusivo di caldaie ad alto rendimento;**
- **Introduzione di dispositivi che permettano l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili per il soddisfacimento di parte del fabbisogno di energia primaria degli edifici;**
- **Introduzione di norme finalizzate alla sostenibilità ambientale degli edifici.**

**Il Comune di Pieve Emanuele incentiva questi interventi con politiche volte al contenimento del consumo energetico fin dalla realizzazione degli edifici sia dal punto di vista normativo che economico anche mediante riduzioni dei contributi relativi agli oneri di urbanizzazione secondaria, determinati con apposita delibera di Consiglio comunale secondo i criteri fissati dalla delibera di Giunta Regionale del 27 dicembre 2006 n. 8/3951. Le riduzioni si applicano con la decorrenza fissata dalla delibera di Consiglio comunale, che definisce la misura della suddetta riduzione ed i casi in cui la stessa si applica.**

**In questo Titolo sono stati individuati alcuni requisiti minimi prescrittivi per ottenere i titoli autorizzativi, (permesso di costruire o denuncia di inizio attività).**

**Sono stati inoltre introdotti requisiti facoltativi al fine di indicare e suggerire quegli interventi ritenuti importanti per migliorare ulteriormente la qualità ambientale ed energetica degli edifici.**

### **Articolo 113**

#### *Qualità dell'aria in spazi confinati*

1. La definizione del volume d'aria in ciascuno spazio confinato deve essere valutata in relazione al complesso degli aspetti geometrici, della morfologia di tale ambiente ed in relazione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi di confine. Fanno parte degli elementi che influenzano la qualità dell'aria le eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione e le condizioni di effettivo utilizzo di tali spazi.
2. La misurazione della qualità dell'aria deve essere altresì commisurata alle condizioni dell'inquinamento atmosferico al contorno, nella consapevolezza di significative differenze fra le diverse zone dei contesti urbani.
3. Le abitazioni devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle abitazioni medesime e che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili.
4. Negli ambienti riservati all'abitazione devono essere impediti l'immissione ed il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte.

## **Articolo 114**

### *Ventilazione naturale*

1. Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente (ad esclusione quindi di corridoi e disimpegni) devono usufruire di aerazione naturale diretta. Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili nel rispetto dei rapporti aeroilluminanti richiesti dal regolamento locale d'igiene.
2. L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.
3. Le modalità con cui perseguire tale obiettivo devono relazionarsi al tipo ed al numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.
4. Il riscontro d'aria su fronti opposti della nuova edificazione è l'elemento indispensabile per l'ottenimento dei risultati efficaci.
5. La valutazione degli elementi di ventilazione deve tenere inoltre conto dell'eventuale uso ai fini del raffrescamento delle superfici in regime estivo che può essere attuata oltre che in intercapedini anche all'interno dei singoli ambienti.
6. Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate l'aerazione primaria per unità abitativa nonché l'aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.
7. L'aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche alla eventuale presenza di apparecchi a fiamma libera.
8. L'aerazione sussidiaria deve essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa e di superfici finestrate apribili nella misura non inferiore ad 1/10 della superficie utile del pavimento per gli spazi di abitazione ed accessori.
9. La stanza da bagno deve essere fornita di finestra apribile all'esterno con una superficie per il ricambio dell'aria non inferiore a mq. 0,50.

## **Articolo 115**

### *Ventilazione attivata e condizionamento*

- 1. Per gli edifici nuovi e per quelli oggetto di ristrutturazione globale nonché nei casi in cui non sia assicurato il doppio riscontro d'area, ovvero per i soli alloggi con capacità recettiva non superiore a due persone ai sensi, dell'art. 3.4.22 della circolare n.8 del 17/03/1995, settore Sanità e Igiene Regione Lombardia, è prescritta l'installazione di un sistema di ventilazione ad azionamento meccanico, che garantisca un ricambio d'aria medio giornaliero pari a 0,35 vol/h per il residenziale. Per le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale,**

- i valori dei ricambi d'aria dovranno essere ricavati dalla normativa tecnica UNI 10339.**
- 2. In sostituzione della ventilazione naturale è ammessa quella di tipo attivato:**
    - a) nei bagni ciechi che dovranno essere predisposti con apparecchi di aerazione meccanica aventi valori minimi di progetto di 6 volumi per ora, in caso di aerazione continua e di 12 volumi per ora in caso di aerazione discontinua;**
    - b) nei corridoi e disimpegni con lunghezza superiore a m. 10 o di superficie maggiore di mq. 20, non aperti su spazi di abitazione primaria, indipendentemente dalla presenza di interruzioni (porte), nei quali dovrà essere assicurata una adeguata ventilazione forzata che assicuri il ricambio d'aria;**
    - c) negli altri spazi di servizio ove sia prevista permanenza anche saltuaria di persone che dovranno essere serviti di idonea canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso cui lo spazio è destinato.**
  - 3. In sostituzione della ventilazione naturale è ammesso il condizionamento dei locali nei seguenti casi:**
    - a) locali destinati ad uffici;**
    - b) locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;**
    - c) locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli.**

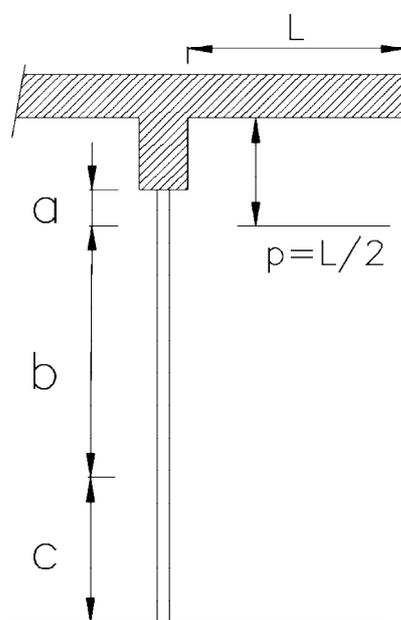
#### **Articolo 116**

##### *Illuminazione naturale*

- 1. L'ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che essa induce.**
- 2. Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.), devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale.**
- 3. Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie ecc..**
- 4. In tutti gli spazi di abitazione deve essere assicurata la visione verso l'esterno. Tale visione deve comprendere sia l'ambiente circostante che la volta celeste.**
- 5. La superficie aeroilluminante riferita alla superficie finestrata apribile, non dovrà essere inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo.**
- 6. Per superficie illuminante utile, che deve essere riportata in tabella sul progetto, si intende la superficie totale dell'apertura finestrata detratta la eventuale quota inferiore fino ad un'altezza di m. 0,60, misurata dal pavimento del locale e la quota superiore eventualmente coperta da sporgenze, aggetti, velette (balconi,**

coperture, ecc.) superiore a cm. 120 calcolata per un'altezza  $p=L/2$  (ove  $p$ =proiezione della sporgenza sulla parete e  $L$ =lunghezza della sporgenza dall'estremo alla parete, in perpendicolare); la porzione di parete finestrata che si verrà a trovare nella porzione "p" sarà considerata utile per 1/3 degli effetti illuminanti.

7. I locali devono avere una profondità non superiore a 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento.
8. Potrà essere ammessa una profondità maggiore e comunque non superiore a 3,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento a condizione che la superficie illuminante utile sia proporzionalmente incrementata fino a raggiungere il 25 % (1/4) della superficie del pavimento.



#### SCHEMA ESPLICATIVO

superficie illuminante utile

Legenda:

$L$  = lunghezza dell'oggetto superiore

$p$  = proiezione dell'oggetto =  $L/2$  si calcola solo per  $L > 120$  cm.

$a$  = superficie finestrata utile per 1/3 agli effetti dell'illuminazione

$b$  = superficie utile agli effetti dell'illuminazione

$c$  = superficie anche se finestrata comunque non utile ai fini dell'illuminazione ( $c = \text{cm } 60$ )

La superficie finestrata utile risulta:  $b + 1/3$  di  $a$

#### **Articolo 117**

##### ***Illuminazione artificiale, efficienza impianti elettrici e inquinamento luminoso ed elettromagnetico***

- 1. Ogni spazio di abitazione di servizio o accessorio deve essere munito di impianto elettrico stabile atto ad assicurare l'illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono.**
- 2. Negli edifici pubblici, negli edifici ove si svolgono attività produttive, terziarie commerciali, ecc., nonché nelle parti comuni degli edifici residenziali, deve essere previsto l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale, tali impianti dovranno essere sempre previsti nei casi di nuova costruzione e nella ristrutturazione edilizia, mentre negli altri casi di interventi edilizi gli impianti dovranno essere adeguati quando le opere riguardino almeno il 50% degli impianti medesimi.**

**In particolare:**

- per gli edifici residenziali (vani scala interni e parti comuni) dovranno essere previsti interruttori crepuscolari o a tempo ai fini della riduzione dei consumi elettrici;**
  - per gli edifici pubblici e quelli non residenziali dovranno essere previsti dispositivi per la riduzione dei consumi elettrici (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc.).**
- 3. Nelle aree scoperte di pertinenza degli edifici nuovi, oggetto di Ristrutturazione Edilizia, ovvero nel caso di rifacimento delle aree di pertinenza mediante Manutenzione Straordinaria, Restauro o Risanamento Conservativo i corpi illuminanti di tali spazi dovranno essere previsti ad altezze diverse per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici.**
  - 4. Per ridurre l'inquinamento elettromagnetico interno agli edifici (50 Hz), dovranno essere sempre garantite soluzioni migliorative a livello di organismo abitativo, anche attraverso l'uso di disgiuntori e cavi schermati, nonché mediante il decentramento di contatori e dorsali di conduttori e/o impiego di comandi e segnali a bassa tensione.**

#### **Articolo 118**

##### ***Controllo del soleggiamento***

- 1. In tutte le attività previste dalle nuove edificazioni dovranno essere previsti sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente.**

2. Il controllo del soleggiamento in alternativa può essere ottenuto attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestrate e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata.
3. Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento nelle nuove abitazioni è vietata la realizzazione di unità abitative nelle quali tutti gli spazi di abitazione abbiano affacci solo verso Nord.
4. Si intende per affaccio verso Nord quello in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.
5. Per gli edifici di nuova costruzione, per le ristrutturazioni totali e per gli ampliamenti, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previsti dalla legge 9 gennaio 1991, n. 10, costituiscono documenti necessari per ottenere l'agibilità, Certificato Energetico e la Targa Energetica, rilasciate dall'Amministrazione comunale, sulla base di una richiesta che potrà essere effettuata dal costruttore e dal proprietario, come prescritto dal precedente art. 26 bis sulla scorta delle prescrizioni degli allegati A e B al presente regolamento.

#### Articolo 119

##### *Comfort igrotermico*

1. Gli edifici devono essere realizzati e progettati in modo che si abbiano, in ogni locale, temperature d'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti adeguate alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.
2. La temperatura di progetto degli spazi interni abitabili di norma non deve superare i 20°C, né essere inferiore ai 18° C.
3. Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sedi di condensazioni superficiali nelle condizioni di occupazione ed uso previste dal progetto.
4. La ristrutturazione muraria deve essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumuli della condensa estate / inverno senza che abbiano ad alterarsi le caratteristiche prestazionali delle stratificazioni inserite.
5. Deve in ogni caso essere perseguita la ricerca di maggiore isolamento dell'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.
6. Negli edifici di nuova costruzione con più di 4 unità abitative, dovrà essere previsto l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati. L'intervento dovrà prevedere un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi.
7. E' resa obbligatoria l'installazione di sistemi locali di regolazione (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi.

8. La norma si applica in tutti gli interventi di Nuova costruzione e di Ristrutturazione Edilizia riguardanti edifici dotati di impianti di riscaldamento.
9. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica anche nei seguenti casi:
  - a) interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento, che preveda la sostituzione dei terminali radianti;
  - b) interventi di rifacimento della rete di distribuzione del calore.
  - c) Per il riscaldamento invernale è preferibile l'utilizzo di sistemi a bassa temperatura (pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nelle solette dei locali da climatizzare).
10. Negli edifici di Nuova Costruzione, di Ristrutturazione Edilizia e per quelli oggetto di riqualificazione impiantistica globale gli impianti di riscaldamento con produzione centralizzata del calore devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale che consentano una regolazione autonoma indipendente ed una contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica.
11. Per gli edifici di nuova costruzione, per le ristrutturazioni totali e per gli ampliamenti, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previsti dalla legge 9 gennaio 1991, n. 10, costituiscono documenti necessari per ottenere l'agibilità, Certificato Energetico e la Targa Energetica, rilasciate dall'Amministrazione comunale, sulla base di una richiesta che potrà essere effettuata dal costruttore e dal proprietario, come prescritto dal precedente art. 26 bis sulla scorta delle prescrizioni degli allegati A e B al presente regolamento.

#### Articolo 120

##### *Comfort acustico*

1. Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano idoneamente difesi da rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.
2. Per gli edifici nuovi, in relazione ai requisiti acustici definiti nel DPCM 5.12.97 (o successive modifiche), per quanto riguarda i rumori esterni e i rumori provenienti da altre unità abitative, è prescritta l'adozione di soluzioni migliorative, che si ottengono garantendo limiti superiori del 5% rispetto ai valori di isolamento prescritti dal sopraccitato decreto. Per quanto riguarda i rumori di calpestio e da impianti, soluzioni migliorative si ottengono garantendo livelli di rumore inferiori del 5% rispetto ai valori prescritti dal decreto.

#### Articolo 120 bis

##### *Riduzione consumi di acqua potabile*

1. I progetti di nuova edificazione e gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, prevedono l'introduzione negli impianti idrico-sanitari di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo d'acqua, quali frangigetto, erogatori riduttori di portata, cassetta di scarico a doppia cacciata.

2. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche. Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.
3. Negli edifici condominiali con più di tre unità abitative e nelle singole unità abitative con superficie calpestabile superiore a 100 metri quadrati, prevedono la realizzazione della circolazione forzata dell'acqua calda, destinata all'uso "potabile", anche con regolazione ad orario, al fine di ridurre il consumo dell'acqua non già alla temperatura necessaria.
4. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatorio, nelle nuove costruzioni, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate. Ove, possibile bisogna realizzare vasche di invaso, possibilmente interrato, accessibili solo al personale autorizzato e tali da limitare al massimo l'esposizione di terzi a qualsiasi evento accidentale.

#### Articolo 120 ter

##### *Prestazioni termiche dell'edificio*

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

|  |                         |
|--|-------------------------|
| • strutture verticali opache esterne:                        | 0,35 W/m <sup>2</sup> K |
| • coperture (piane e a falde):                               | 0,30 W/m <sup>2</sup> K |
| • basamenti su terreno, cantine, vespai aerati:              | 0,50                    |
| W/m <sup>2</sup> K   |                         |
| • basamenti su pilotis:                                      | 0,35 W/m <sup>2</sup> K |
| • pareti e solette verso altre unità e spazi non riscaldati: | 0,70                    |
| W/m <sup>2</sup> K   |                         |
2. Nel caso in cui la copertura sia a falda e a diretto contatto con un ambiente abitato (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la copertura, oltre a garantire gli stessi valori di trasmittanza di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente. I valori di trasmittanza sopra riportati dovranno essere comprensivi anche dei ponti termici di forma o di struttura. Per quanto

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

3. È consentito l'incremento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne, oltre i 30 cm, realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate. Sono fatte salve le norme sulle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà (rif.: Legge Regionale 26/95).
4. In caso di intervento di manutenzione straordinaria totale della copertura in edifici esistenti con sostituzione totale del manto, devono essere rispettati i valori massimi di trasmittanza imposti per le coperture degli edifici nuovi (0,30 W/m<sup>2</sup>K). Se la copertura è a falda e a diretto contatto con un ambiente abitato (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la stessa, oltre a garantire i valori di trasmittanza di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente.
5. Nelle nuove costruzioni, a eccezione delle parti comuni degli edifici residenziali non climatizzate, è obbligatorio l'utilizzo di serramenti aventi una trasmittanza media, riferita all'intero sistema (telaio + vetro), non superiore a 2,3 W/m<sup>2</sup>K. Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, devono essere impiegati serramenti aventi i requisiti di trasmittanza sopra indicati. Per quanto riguarda i cassonetti, questi dovranno soddisfare i requisiti acustici ed essere a tenuta.
6. Per gli edifici di nuova costruzione, per le ristrutturazioni totali e per gli ampliamenti, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previsti dalla legge 9 gennaio 1991, n. 10, il coefficiente di dispersione volumica per conduzione (Cd) deve essere inferiore del 25 per cento rispetto al limite massimo fissato dal decreto interministeriale 30 luglio 1986 "Aggiornamento dei coefficienti di dispersione termica degli edifici".
7. Per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita. L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.
8. Per le coperture degli edifici è consigliata la realizzazione di tetti verdi, con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali in estate dovuti all'insolazione sulle superficie orizzontali. Per lo sfruttamento di questa tecnologia, deve essere garantito l'accesso per la manutenzione.
9. Per gli edifici di nuova costruzione, per le ristrutturazioni totali e per gli ampliamenti, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previsti dalla legge 9 gennaio 1991, n. 10, costituiscono documenti necessari per ottenere l'agibilità, l'Attestato Energetico e la Targa Energetica, rilasciate dall'Amministrazione comunale, sulla base di una richiesta che potrà essere effettuata dal costruttore e dal proprietario, come prescritto dal precedente art. 26 bis sulla scorta delle prescrizioni degli allegati A e B al presente regolamento.
10. **I locali retrostanti serre o verande devono rispettare quanto previsto dagli Articoli 114 (Ventilazione naturale) e 116 (Illuminazione naturale). In particolare ai fini del calcolo del rapporto aerante potranno essere conteggiati anche i serramenti che si aprono sulle serre esclusivamente qualora ricorrano tutte le seguenti condizioni:**
  - **la serra sia dotata di serramenti facilmente apribili e fronteggianti il serramento che si vuole utilizzare per la verifica;**
  - **la superficie dei serramenti della serra fronteggianti l'apertura che si vuole utilizzare per la verifica non sia inferiore a un decimo della**

**somma delle superfici in pianta della serra e del locale retrostante. La presente condizione non è vincolante nei casi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, qualora l'intervento non comporti un peggioramento della situazione igienica preesistente.**

## *Sezione II - Requisiti spaziali*

### **Articolo 121**

#### *Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari*

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare e i locali in cui si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio;
2. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ad eccezione di quelli di Ristrutturazione Edilizia, nei quali non siano preesistenti i requisiti minimi delle costruzioni edilizie di cui al presente articolo, le norme dei commi seguenti si applicano solo per quanto compatibili con le parti di edificio interessato e con l'incidenza dei costi dell'adeguamento sul costo complessivo di tali opere, a condizione che venga dimostrato, mediante specifica relazione tecnica di merito del progettista, un miglioramento della situazione igienica preesistente;
3. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo e dedicata a ben definite operazioni, in ogni alloggio si distinguono:
  - a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale, soggiorno, cucina e sale da pranzo;
  - b) spazi accessori (locali integrativi): studio, sala da gioco, sala di lettura, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.;
  - c) spazi di servizio (locali di servizio): bagni, spazio di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc..
4. Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari, mediante disimpegno o antibagni.
5. L'altezza netta dei locali abitabili non deve essere inferiore a m. 2,70.
6. L'altezza può essere ridotta a m.2,40 negli spazi accessori e di servizio così come definiti al punto b) e c) del precedente comma 2.
7. L'altezza netta può essere ulteriormente riducibile a m. 2,10 per i corridoi e luoghi di passaggio in genere, compresi i ripostigli.
8. Nel caso di soffitto non orizzontale, l'altezza minima non potrà essere inferiore a m. 2,10.
9. Le stanze da letto, quando confinate, devono avere una superficie minima di mq 9,00 se per una persona e di mq 14,00 se per due persone.
10. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14,00 quando confinata.
11. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile.
12. L'alloggio monostanza deve avere una superficie minima netta di abitazione, comprensiva dei servizi, di mq 28,00 se per una persona e non inferiore a mq 38,00 se per due persone.
13. Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a disimpieghi, corridoi, vani scala e ripostigli devono fruire di illuminazione diretta.
14. I servizi igienici per alloggi monostanza e l'eventuale secondo servizio igienico possono essere dotati di areazione e illuminazione artificiale.
15. La dotazione minima dei servizi igienico-sanitari per alloggio, è costituita da un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno.

16. La superficie minima da attribuire ai servizi igienici è di mq 4,00 se disposti in un unico vano.
17. I pavimenti e le pareti perimetrali delle stanze da bagno, queste ultime sino ad una altezza minima di m. 2,10, devono essere piastrellati o comunque costituiti da materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente.
18. Ogni alloggio deve essere servito da un locale di cucina di almeno mq. 8,00 o di uno spazio cottura nel locale soggiorno i quali, oltre ai requisiti generali, devono avere la superficie delle pareti perimetrali piastrellata per un'altezza di almeno m.2,10.

### **Articolo 122**

#### *Cortili, cavedi, patii*

1. La presenza di patii all'interno delle unità immobiliari può essere ritenuta un elemento di miglioramento della qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno della unità immobiliare stessa ovvero quando questi esercitino una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento mediante scambi radiativi con la volta celeste.
2. E' permessa la costruzione di cortili allo scopo di dare luce ed aria a scale, stanze da bagno, corridoi, e ad una sola stanza abitabile per appartamento.
3. Nel risanamento dei vecchi edifici è permessa la costruzione di cavedi allo scopo soltanto di dare luce a scale, stanze da bagno, corridoi, con esclusione di ogni altro ambiente anche nei piani terreni; i cavedi devono essere aerati dal basso, per mezzo di passaggi ed essere facilmente accessibili per la pulizia.
4. Nei cavedi, pozzi luce, non sono permessi aggetti.
5. I fondi dei cavedi, devono essere impermeabili, muniti di scarico acque piovane realizzato in maniera tale da evitare ristagni d'acqua; in tale scarico è fatto divieto d'immissione di acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
6. Per tali interventi devono essere comunque fatti salvi i disposti del Regolamento Locale di Igiene.

### **Articolo 123**

#### *Locali sottotetto*

1. I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio anche con L.R. 15/96, aventi i requisiti di abitabilità previsti dalle norme vigenti sono locali ad uso abitativo o assimilabile.
2. In tutti gli altri casi i locali dei sottotetti devono avere un'altezza media ponderale inferiore a m. 2,40, un rapporto aeroilluminante non superiore al valore di 1/30.
3. Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono essere fatti salvi i requisiti ed i contenuti di cui alla L.R. 15 luglio 1996, n.15 e successive modificazioni e integrazioni.

#### **Articolo 124**

##### *Spazi di cantinato e sotterraneo*

1. I piani dei fabbricati che si trovano sotto il piano del marciapiede sono considerati seminterrati o sotterranei secondo le seguenti definizioni:
  - a) seminterrato è quel locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato;
  - b) sotterraneo è quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato;
2. I locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i requisiti previsti dal D.P.R. 19 marzo 1956 n. 303 (Norme generali per l'igiene del lavoro) e successive modifiche e integrazioni.
3. I locali seminterrati e sotterranei non possono essere destinati ad abitazione.
4. Per tali locali si applicano i disposti del Regolamento Locale di Igiene.

#### **Articolo 125**

##### *Boxes ed autorimesse*

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

### ***Sezione III - Requisiti funzionali***

#### **Articolo 126**

##### *Dotazione di servizi*

1. Gli edifici devono poter fruire in misura adeguata alla loro destinazione, dei seguenti servizi fondamentali:
  - a) riscaldamento;
  - b) distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
  - c) raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi.

#### **Articolo 127**

##### *Spazi di cottura*

1. Le cucine e gli spazi di cottura, oltre ai requisiti indicati all'art.130, del presente

regolamento devono essere dotati di una cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori, nonché di presa d'aria esterna secondo la normativa UNI-CIG.

### **Articolo 128**

#### *Flessibilità distributiva*

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

### **Articolo 129**

#### *Flessibilità impiantistica*

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

### **Articolo 130**

#### *Accessibilità*

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

### **Articolo 131**

#### *Condizionamento*

1. Gli impianti di condizionamento dell'aria devono essere in grado di assicurare e mantenere negli ambienti le condizioni termiche, igrotermiche, di velocità e di purezza dell'aria idonee ad assicurare il benessere delle persone;
2. Essi devono avere le seguenti caratteristiche:
  - a) il rinnovo di aria esterna filtrata non deve essere inferiore a 20 mc/persona/ora nei locali ad uso privato; tali valori potranno essere ottenuti anche mediante parziale ricircolazione fino a 1/3 del totale, purché l'impianto sia dotato di adeguati accorgimenti per la depurazione dell'aria;
  - b) temperatura di 20 +/- 1°C con U.R. di 40-60% nella stagione invernale; nella stagione estiva temperatura operativa compresa tra 25-27° C con U.R. di 40-60% e comunque con una differenza di temperatura fra l'aria interna ed esterna non inferiore a 7°C;

- c) la purezza dell'aria deve essere assicurata da idonei accorgimenti (filtrazione e se del caso disinfezione) atti ad assicurare che nell'aria dell'ambiente non siano presenti particelle di dimensione maggiore a 50 micron e non vi sia possibilità di trasmissione di malattie infettive attraverso l'impianto di condizionamento;
- d) la velocità dell'aria nelle zone occupate da persone non deve essere maggiore di 0,20 m/s misurata dal pavimento fino ad una altezza di m 2;
- e) sono fatte salve diverse disposizioni dell'Autorità Sanitaria, con particolare riferimento per gli ambienti pubblici, commerciali, luoghi di lavoro, ecc.;
- f) le prese d'aria esterna devono essere sistemate di norma sulla copertura e comunque ad un'altezza di almeno m 3 dal suolo se si trovano all'interno di cortili e ad almeno m 6 se su spazi pubblici;
- g) la distanza da camini o altre fonti di emissioni deve garantire la non interferenza da parte di queste emissioni sulla purezza dell'aria usata per il condizionamento.

#### ***Sezione IV - Requisiti dei locali di ricovero del bestiame e concimaie***

##### **Articolo 132**

###### *Collocazione dei locali di ricovero bestiame*

1. Le scuderie, le stalle gli ovili, i porcili, i pollai, le conigliere, anche esistenti, se formano corpo con edifici di abitazione, non possono essere a contatto con gli ambienti abitati, ma devono essere separati da questi con ambienti destinati ad altro uso.

##### **Articolo 133**

###### *Caratteristiche dei locali di ricovero bestiame*

1. Le scuderie e le stalle dovranno avere una interna non minore di ml. 3.00, e cubatura non inferiore a 30 mc. per capo di bestiame adulto, dovranno essere sufficientemente illuminate e ventilate, anche per mezzo di camini di ventilazione opportunamente protetti dal passaggio di insetti.
2. Il pavimento delle stalle dovrà essere impermeabile, di materiale facilmente lavabile e provvisto di scoli che immettano in pozzetti sifonati; le pareti dovranno essere intonacate per una altezza di ml. 2.00 con materiale lavabile; il soffitto dovrà essere facilmente pulibile e non potrà essere in legname o altro materiale impregnabile.

##### **Articolo 134**

###### *Dotazioni dei locali di ricovero bestiame*

1. Ogni stalla dovrà essere provvista di opportuni abbeveratoi, preferibilmente costituiti a vaschetta multipla separata, la fornitura di acqua potabile a ciascuna vaschetta dovrà avvenire mediante tubazioni installate secondo le prescrizioni del regolamento di fornitura dell'acqua potabile.

### **Articolo 135**

#### *Concimaie*

1. Tutte le stalle per bovini ed equini devono essere dotate di concimaia atta ad evitare disperdimento di liquido;
2. La concimaia deve essere realizzata con il fondo e le pareti impermeabili, e dovrà essere distanziata almeno ml. 100 da case di abitazione, da strade e spazi pubblici, e almeno ml. 200 dai pozzi di acqua potabile;
3. La concimaia deve avere le caratteristiche di cui alla Legge Regionale 15 dicembre 1993 n. 37.

## **CAPO V**

### **Realizzazione degli interventi**

#### *Sezione I - Disciplina delle opere*

### **Articolo 136**

#### *Requisiti delle costruzioni*

1. La realizzazione dei fabbricati dovrà conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica, stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico. Per il soddisfacimento di tali requisiti i materiali impiegati nella costruzione dovranno uniformarsi alle scelte progettuali relative.
2. Fermo restando tali principi generali, nella scelta dei materiali dovrà essere privilegiata la riciclabilità ed il possibile riuso.

### **Articolo 136 bis**

#### *Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto*

- 1. Le seguenti disposizioni si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi tipologia d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo ecc.) nonché in occasione di interventi su edifici esistenti che comportino anche il rifacimento sostanziale della copertura.**

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

## 2. Accesso alla copertura

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

- l'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza <sup>3</sup> 0,70 m. e altezza di <sup>3</sup> 1,20 m.
- in presenza di vincoli costruttivi non eliminabili saranno prese in considerazione dimensioni diverse, ma che devono garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali.
- l'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali e attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a 0.50 m<sup>2</sup>.
- l'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio: superficie <sup>3</sup> 0,50 m<sup>2</sup>;
- se di forma rettangolare, il lato inferiore deve essere <sup>3</sup> 0,70 m.; nelle vecchie costruzioni esso può essere ridotto a 0,65 m. nel rispetto comunque della superficie minima prevista;
- se a sezione circolare il diametro deve essere <sup>3</sup> 0,80 m;

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

## 3. Installazioni di sicurezza per accesso a luoghi elevati.

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

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

Le modalità di accesso in sicurezza ai luoghi elevati dovranno essere definite nel Libretto d'uso e manutenzione quando previsto o in un documento equivalente predisposto dal progettista negli altri casi.

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

## 4. Accesso sulle coperture di edifici industriali, commerciali, agricoli.

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

d'accesso che minimamente preveda:

**l'attrezzatura più idonea da utilizzare per accedere alla copertura (es. ponteggio, trabattello, scale aeree, piattaforme elevabili ecc.);**

**il punto esterno all'edificio dove operare l'accesso in relazione alla posizione sulla copertura dei sistemi di ancoraggio**

Tale descrizione deve far parte degli elaborati grafici di progetto.

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

#### **5. Dispositivi di ancoraggio**

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

Questi dispositivi richiedono che:

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

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

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

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

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

#### **7. Lavori ultimati.**

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

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

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

#### **8. Edifici con estese superfici finestrate.**

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

#### **9. Informazioni.**

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

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

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

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

#### **10. Libretto d'uso e manutenzione**

Il Libretto d'uso e manutenzione già previsto ai sensi dell'art. 26, deve contenere le informazioni utili ai fini della prevenzione e protezione dai rischi cui saranno esposti i lavoratori nel corso di lavori successivi e i provvedimenti programmati per prevenire tali rischi.

Ove non sia previsto il Libretto d'uso e manutenzione, sarà cura del progettista

**redigere un documento analogo (vedi punto 3) con la descrizione degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie per condurre i lavori di manutenzione in sicurezza.**

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

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

### **Articolo 137**

#### *Richiesta e consegna dei punti fissi*

1. Prima della costruzione di un edificio è fatto obbligo al titolare del provvedimento abilitativo richiedere, con apposita domanda, la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota.
2. La definizione dei suddetti punti viene effettuata dalla struttura competente entro 15 giorni dalla presentazione della domanda a spese del richiedente che è tenuto anche a fornire il personale ed i mezzi necessari.
3. Della suddetta determinazione si redige verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.
4. Se entro i 15 giorni di cui al precedente comma 2 la struttura competente non determina i punti fissi di allineamento e di quota, il concessionario può procedere alla individuazione degli stessi, redigendo verbale e comunicandolo alla struttura competente.
5. Prima di iniziare scavi per nuove costruzioni all'interno di piani esecutivi con previsione planivolumetrica il concessionario è tenuto a contrassegnare mediante segnalazione e picchettature la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse come da progetto.

### **Articolo 138**

#### *Inizio dei lavori*

1. A seguito del rilascio di provvedimento abilitativo l'inizio dei lavori deve avvenire entro i termini definiti dalla legge vigente.
2. A seguito di presentazione di denuncia di inizio dell'attività l'inizio dei lavori avviene a partire dal ventesimo giorno successivo alla presentazione stessa, fatti salvi eventuali dinieghi sopravvenuti con provvedimenti motivati.
3. Le sole opere di scavo e di approntamento del cantiere non valgono ad integrare l'effettivo avvio dei lavori.
4. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza.

### **Articolo 139**

#### *Disciplina del cantiere*

1. Premesso che i cantieri sono soggetti alla normativa di cui al D.L. 14 agosto 1996, n.494<sup>23</sup> e successive modifiche e integrazioni, ai medesimi si applicano le seguenti disposizioni<sup>24</sup>:
  - a) nel cantiere deve obbligatoriamente essere affissa, in vista al pubblico, una tabella di dimensioni adeguate, contenente gli estremi del provvedimento abilitativo, del titolare di essa, del progettista, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori e del direttore dei lavori;
  - b) nel cantiere deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali copia conforme del progetto in corso di realizzazione;
  - c) i cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge o dal Regolamento Locale di Igiene Tipo; nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, tali alloggi devono possedere i requisiti prescritti dal Regolamento Locale di Igiene Tipo;
  - d) i relativi impianti di acqua potabile e di fognatura, devono, per quanto possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio A.S.L. ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti;
  - e) è vietato usare acqua dai canali pubblici e impedire o divergere il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione;
  - f) è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo sostituisca.
2. Con provvedimento motivato, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori.

### **Articolo 140**

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

1. Il titolare di autorizzazione o concessione edilizia, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare, mediante opportune recinzioni con materiali idonei, provvisoriamente l'area impegnata dai lavori, comunque adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi; a

---

<sup>23</sup> Nel D.L. 14.08.96, n.494 di attuazione della Direttiva Comunitaria 92/57/CEE sono stabilite norme in materia di competenza, attività e responsabilità della direzione dei lavori nonché nell'allestimento dei cantieri per la realizzazione di opere edili.

<sup>24</sup> A tal proposito si vedano anche i disposti del D.L.626/1994 così come modificato dal D.L. 19 marzo 1996, n.242, e del D.L. 19 settembre 1994, n.426 recante "attuazione direttive CEE per la sicurezza nei luoghi di lavoro".

- tal fine si dovrà ottenere esplicito nulla-osta dagli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati.
2. In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.
  3. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.
  4. Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalate sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della strada e nei relativi regolamenti attuativi.
  5. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.
  6. Quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
  7. L'amministrazione comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.
  8. Tutte le strutture provvisorie del cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili), devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
  9. Le fronti dei ponti verso strade chiuse con stuoie o similari devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

#### **Articolo 141**

##### *Sicurezza del cantiere*

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

#### **Articolo 142**

##### *Scavi e demolizioni*

1. Sono opere di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.
2. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi.

3. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuova costruzione, sono soggette a specifico provvedimento abilitativo.
4. Il rilascio del provvedimento abilitativo è subordinato:
  - a) alla libertà di persone e/o cose del fabbricato da demolire. Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
  - b) all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
  - c) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
  - d) all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno;
  - e) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.
5. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno, può essere compiuto l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente e a spese dello stesso.
6. La richiesta di demolizione dovrà conseguire preventivamente il visto della A.S.L. competente per territorio, e dovrà specificare, sotto responsabilità dell'esecutore dei lavori, le modalità di smaltimento delle macerie, nonché quelle in ordine all'abbattimento delle polveri, al livello di rumorosità, alla sicurezza del personale e alle eventuali opere di bonifica.
7. L'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela di cui alle leggi 1089/39 e 1497/39 è subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta delle competenti autorità.
8. Nel caso di demolizione parziale, dovranno essere salvaguardate la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione.

### **Articolo 143**

#### *Conferimento dei materiali di risulta*

1. Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, l'esecutore dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, comunicare all'Amministrazione nonché alla A.S.L. i dati relativi alla quantità ed alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso.
2. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dalla attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico-sanitario.

### **Articolo 144**

#### *Rinvenimenti*

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

2. I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia<sup>25</sup>.

#### **Articolo 145**

##### *Ultimazione dei lavori*

1. I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità a norma dell'art. 221 e seguenti del T.U. sulle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265. L'eventuale diniego dell'anzidetta autorizzazione fa venire meno tale presunzione.
2. Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 28, quarto comma della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

---

<sup>25</sup> *Circolare 11 luglio 1963, n.211 –Ministero della Pubblica Istruzione –Attività e tutela archeologica.*

## **Titolo IV**

### **NORME FINALI E TRANSITORIE**

#### **CAPO I**

##### **Durata del regolamento edilizio**

###### **Articolo 146**

*Modifiche al regolamento edilizio.*

1. L'Amministrazione comunale può apportare modifiche al Regolamento edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno.
2. Ogni modifica del regolamento edilizio è soggetta alle procedure previste dall'art. 12 della L.R. 23/97.

#### **CAPO II**

##### **Rapporti tra regolamento edilizio e le N.T.A. del P.R.G.**

###### **Articolo 147**

*Modifiche al regolamento edilizio e alle N.T.A. del P.R.G.*

1. Il regolamento edilizio non può apportare varianti alle N.T.A. del P.R.G. e viceversa.
2. In sede di modificazione e/o revisione del regolamento edilizio sono possibili solo atti ricognitivi della normativa di PRG al fine di collocare correttamente nel regolamento edilizio norme impropriamente ubicate nel PRG; in tal caso con i medesimi atti di adozione e approvazione definitiva del regolamento edilizio può essere apportata variante urbanistica di cui all'art. 2, comma 2, lett. i) della L.R. 23/97, a tal fine allegando ai predetti atti la scheda prevista all'art. 3, comma 1 della stessa L.R. 23/97.
3. In caso di contrasto tra Norme Tecniche Vigenti e Regolamento Edilizio vigente prevalgono le Norme Tecniche.

#### **CAPO III**

##### **Rapporti tra regolamento edilizio e Regolamento Locale di Igiene.**

###### **Articolo 148**

*Norma di raccordo con il Regolamento Locale di Igiene.*

1. Per gli aspetti di natura igienico sanitaria prevale il Regolamento Locale di Igiene vigente.
2. Per tutto quanto non previsto dal presente Regolamento Edilizio in materia igienica e sanitaria si applicano le disposizioni del Regolamento Locale di Igiene vigente.

## ALLEGATO A DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

### PUNTO 1: CARATTERISTICHE DEI SISTEMI DI PRODUZIONE CALORE AD ALTO RENDIMENTO

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

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

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

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

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

Le prescrizioni non si applicano nei seguenti casi:

14. collegamento a una rete di teleriscaldamento urbano;
15. utilizzo di pompe di calore.

### PUNTO 2: CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI SOLARI TERMICI

Per gli edifici di nuova costruzione è obbligatorio soddisfare almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici.

Per determinare il fabbisogno di acqua calda sanitaria nel settore residenziale, si devono seguire le disposizioni contenute nella

Raccomandazione UNI-CTI R3/03 SC6<sup>(\*)</sup>.

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

(\*) *Fabbisogni termici per la produzione di acqua calda in funzione della superficie dell'abitazione (Fonte: Raccomandazione UNI-CTI R3/03 SC6)*

| Superficie lorda dell'abitazione<br>[m <sup>2</sup> ] | Fabbisogno specifico<br>[MJ/ m <sup>2</sup> giorno] |
|---|---|
| $S < 50 \text{ m}^2$                                  | 0,314   |
| $50 \leq S < 120 \text{ m}^2$                         | 0,262   |
| $120 \leq S < 200 \text{ m}^2$                        | 0,21  |
| $S \geq 200 \text{ m}^2$                              | 0,157   |

## PUNTO 2.1 IMPIANTI SOLARI FOTOVOLTAICI

4. Qualora sussistano condizioni economiche favorevoli (contributi, incentivi, ecc.), è consigliata l'installazione di impianti solari fotovoltaici allacciati alla rete elettrica di distribuzione, per la produzione di energia elettrica.
5. Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti è obbligatoria la predisposizione delle opere, riguardanti l'involucro dell'edificio e gli impianti, necessarie a favorire l'installazione di impianti solari termici e impianti solari fotovoltaici e i loro collegamenti agli impianti dei singoli utenti e alle reti.
6. La predisposizione riferita agli impianti solari fotovoltaici è obbligatoria anche per gli edifici nuovi e per gli edifici per i quali è previsto il rifacimento totale della copertura.

## PUNTO 3: CARATTERISTICHE DEI SISTEMI SOLARI PASSIVI

Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente le serre e i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare non sono computati ai fini volumetrici. Le serre possono essere applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:

1. siano approvate preventivamente dalla Commissione per il Paesaggio (L.R. Lombardia 12/05);
2. dimostrino, attraverso calcoli energetici che il progettista dovrà allegare al progetto, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile per

- riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
3. siano integrate nelle facciate esposte nell'angolo compreso tra sud/est e sud/ovest;
  4. abbiano una profondità non superiore a 1 metro lineare;
  5. i locali retrostanti mantengano il prescritto rapporto aerante;
  6. sia dotata di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
  7. il progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra;
  8. la struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.

## ALLEGATO B DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

### PUNTO 1: CERTIFICAZIONE ENERGETICA E TARGA ENERGETICA

Al fine del rilascio dell'Attestato di Certificazione Energetica e la Targa Energetica, la documentazione tecnica da presentare ai sensi dell'art. 26 bis dovrà contenere le informazioni che attestano la classe di fabbisogno energetico dell'edificio e le principali caratteristiche impiantistiche dello stesso secondo la seguente classificazione che prevede sette categorie di consumo, da A a G:

|             |                         |                 |
|-------------|-------------------------|-----------------|
| 2. Classe A | Fabbisogno energetico = | 30 kWh/mq anno  |
| 3. Classe B | Fabbisogno energetico = | 50 kWh/mq anno  |
| 4. Classe C | Fabbisogno energetico = | 70 kWh/mq anno  |
| 5. Classe D | Fabbisogno energetico = | 90 kWh/mq anno  |
| 6. Classe E | Fabbisogno energetico = | 120 kWh/mq anno |
| 7. Classe F | Fabbisogno energetico = | 160 kWh/mq anno |
| 8. Classe G | Fabbisogno energetico > | 160 kWh/mq anno |

### PUNTO 2: CARATTERISTICHE DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE

2.1 Il fabbisogno energetico specifico indicato nell'Attestato di Certificazione Energetica dovrà essere calcolato considerando il solo riscaldamento e, quindi, le dispersioni termiche dell'involucro, i ponti termici ed i ricambi d'aria ai quali andranno sottratti gli apporti gratuiti, gli eventuali contributi dovuti all'impiego di componenti bioclimatici (guadagni diretti, serre bioclimatiche, pareti, trombe, ecc.) e di sistemi solari attivi (impianti solari ad aria o ad acqua per il riscaldamento).

2.2 L'indicatore utilizzato esprime il fabbisogno energetico relativo all'intera stagione di riscaldamento, (kWh/anno) rapportato alla superficie utile dell'edificio delle zone riscaldate.

2.3 L'Attestato di Certificazione Energetica dovrà riportare anche le altre informazioni relative a fabbisogno e consumi con particolare riferimento:

7. il fabbisogno energetico specifico per la produzione di acqua calda, espresso sempre in kWh/m<sup>2</sup> anno); dovrà essere calcolato rapportando il fabbisogno energetico per l'intero anno richiesto per la produzione di acqua calda, dal quale dovrà essere detratta l'energia fornita dall'impianto solare termico, alla superficie utile dell'edificio delle zone riscaldate;
8. il consumo energetico specifico per riscaldamento e acqua calda, calcolato dalla somma tra il rapporto tra il fabbisogno energetico specifico per riscaldamento e il rendimento medio

- stagionale dell'impianto di riscaldamento e il rapporto tra il fabbisogno energetico specifico per la produzione di acqua calda e il rendimento medio annuo del generatore di calore per la produzione di acqua calda;
9. il fabbisogno energetico specifico per gli usi elettrici (compreso il condizionamento estivo) calcolato dalla differenza tra il fabbisogno energetico stimato (indicativamente 2500÷3500 kWh/anno) e l'energia eventualmente fornita da un impianto solare fotovoltaico, espressa sempre in kWh/anno, rapportati alla superficie utile dell'edificio;
  10. il consumo specifico di energia primaria per gli usi elettrici (compreso il condizionamento estivo), ricavato dal rapporto tra il fabbisogno energetico specifico per gli usi elettrici ed il rendimento medio di produzione pari a 0,37, espresso sempre in kWh/m<sup>2</sup> anno.
  11. Il consumo energetico specifico globale di energia primaria dell'edificio ricavato dalla somma del consumo energetico specifico per riscaldamento e acqua calda e del consumo specifico di energia primaria per gli usi elettrici, espresso sempre in kWh/m<sup>2</sup> anno.
  12. tutte le informazioni relative all'uso di tecnologie impiantistiche efficienti:
    13. generatori di calore ad alta efficienza;
    14. sistemi di riscaldamento radianti;
    15. sistemi di regolazione locale;
    16. sistemi di recupero dell'aria di ventilazione;
    17. sistemi di cogenerazione;
    18. pompe di calore;
    19. sistemi di controllo dell'illuminazione;
    20. sistemi di illuminazione a basso consumo;
    21. sistemi di automazione degli impianti.
  22. tutte le informazioni relative all'impiego di tecnologie per l'utilizzazione delle fonti rinnovabili di energia
    23. sistemi fotovoltaici;
    24. sistemi fotovoltaici integrati;
    25. impianti solari termici per integrazione al riscaldamento;
    26. impianti solari termici per la produzione di acqua calda ad usi sanitari;
    27. impianti termici a biomassa;
    28. sistemi solari passivi;
    29. tecniche di raffrescamento passivo.

#### 2.4 La Targa Energetica dovrà riportare:

2. la classe di fabbisogno termico specifico per il riscaldamento (da A a G);

3. la classe di consumo relativa al consumo energetico specifico globale di energia primaria dell'edificio (da A a G).
1. Allo scopo di incentivare il risparmio energetico, potranno essere previste, mediante atti amministrativi separati, delle riduzioni degli oneri di urbanizzazione secondaria relativi a edifici nuovi o soggetti a ristrutturazione. Tali riduzioni potranno essere applicate proporzionalmente alla sensibile diminuzione dei fabbisogni energetici al di sotto dei minimi di legge.



