



**COMUNE DI GHISALBA**  
PROVINCIA DI BERGAMO

# REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Art. 28 Legge Regionale n. 12/2005

---

**Adottato** dal Consiglio Comunale con deliberazione

n. **08** del **15.02.2013**

Depositato presso la Segreteria Comunale

dal 05.03.13 al 19.03.13

**Approvato** dal Consiglio Comunale con deliberazione

n. **15** del **29.05.2013**

**1° Modifica approvata** dal Consiglio Comunale con deliberazione

n. **04** del **12.02.2015**

**2° Modifica approvata** dal Consiglio Comunale con deliberazione

n. **21** del **07.05.2015**

**3° Modifica approvata** dal Consiglio Comunale con deliberazione

n. **37** del **31.07.2018**

---

<b>CAPO I</b>	<b>NORME GENERALI</b>
---------------	-----------------------

<b>TITOLO I</b>	<b>Disposizioni Generali</b>
-----------------	------------------------------

- |        |                                    |
|--------|------------------------------------|
| Art. 1 | Contenuto del Regolamento Edilizio |
| Art. 2 | Finalità del Regolamento Edilizio  |

<b>CAPO II</b>	<b>INTERVENTI EDILIZI/URBANISTICI</b>
----------------	---------------------------------------

<b>TITOLO I</b>	<b>Titolo Abilitativi – Interventi edilizi/urbanistici di trasformazione</b>
-----------------	------------------------------------------------------------------------------

- |        |                                                                |
|--------|----------------------------------------------------------------|
| Art. 3 | I soggetti interessati allo svolgimento dell'attività edilizia |
| Art. 4 | Autorizzazione paesaggistica                                   |
| Art. 5 | I Piani Attuativi                                              |

<b>TITOLO II</b>	<b>Individuazione degli Interventi edilizi</b>
------------------	------------------------------------------------

- |         |                                                                                                                      |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art. 6  | Attivazione interventi manutentivi, conservativi e di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale |
| Art. 7  | Interventi di manutenzione ordinaria                                                                                 |
| Art. 8  | Interventi di manutenzione straordinaria                                                                             |
| Art. 9  | Interventi di restauro e risanamento conservativo                                                                    |
| Art. 10 | Interventi di ristrutturazione                                                                                       |
| Art. 11 | Interventi di ampliamento in aderenza e/o in elevazione, di ricostruzione, di nuova edificazione                     |
| Art. 12 | Interventi di demolizione                                                                                            |
| Art. 13 | Interventi relativi all'eliminazione delle barriere architettoniche                                                  |
| Art. 14 | Interventi di modifica destinazione d'uso                                                                            |
| Art. 15 | Interventi per la sicurezza                                                                                          |

<b>TITOLO III</b>	<b>Procedure e Titoli abilitativi per gli interventi edilizi ed urbanistici Documenti da presentare</b>
-------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- |         |                                                                                                  |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art. 16 | Interventi di manutenzione ordinaria                                                             |
| Art. 17 | Interventi di manutenzione straordinaria                                                         |
| Art. 18 | Interventi di restauro e risanamento conservativo                                                |
| Art. 19 | Interventi di ristrutturazione                                                                   |
| Art. 20 | Interventi di ampliamento in aderenza e/o in elevazione, di ricostruzione, di nuova edificazione |
| Art. 21 | Interventi di demolizione                                                                        |
| Art. 22 | Interventi relativi all'eliminazione delle barriere architettoniche                              |
| Art. 23 | Interventi di modifica destinazione d'uso                                                        |
| Art. 24 | Interventi nel Centro Storico                                                                    |

<b>CAPO III</b>	<b>IL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO</b>
-----------------	---------------------------------------

<b>TITOLO I</b>	<b>Semplificazione del procedimento amministrativo</b>
-----------------	--------------------------------------------------------

- |         |                                                        |
|---------|--------------------------------------------------------|
| Art. 25 | Modalità di accesso ai documenti                       |
| Art. 26 | Autocertificazione                                     |
| Art. 27 | Asseverazione                                          |
| Art. 28 | Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune |
| Art. 29 | Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse     |
| Art. 30 | Sportello Unico per l'edilizia                         |

- Art. 31 Pareri preliminari  
Art. 32 Documentazione su supporto informatico

## **TITOLO II Le fasi del procedimento amministrativo**

---

- Art. 33 Presentazione delle istanze  
Art. 34 Istruttoria e provvedimento finale delle istanze di permesso di costruire  
Art. 35 Istruttoria e provvedimento finale delle istanze paesaggistiche  
Art. 36 Istruttoria della denuncia di inizio attività (D.I.A.),  
Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.)  
Attività Edilizia libera (C.I.L.)  
Art. 37 Istruttoria e provvedimento dei piani attuativi di iniziativa privata  
Art. 38 Istruttoria e provvedimento delle richieste di certificati di agibilità  
Art. 39 Voltura del permesso di costruire  
Art. 40 Varianti essenziali  
Art. 41 Le ordinanze  
Art. 42 Annullamento e revoca

## **TITOLO III Accertamenti, Vigilanza e Sanzioni**

---

- Art. 43 Gli accertamenti  
Art. 44 Sanzioni edilizie  
Art. 45 Sanzioni paesaggistiche  
Art. 46 Sanzioni per violazioni al regolamento  
Art. 47 Avvio, istruttoria e provvedimento finale del procedimento sanzionatorio  
Art. 48 Fase integrativa dell'efficacia

## **TITOLO IV La Commissione Edilizia *(abrogato dalla delibera di approvazione n. 4 del 12/02/2015)***

---

- ~~Art. 49~~ ~~Composizione~~  
~~Art. 50~~ ~~Casi di decadenza commissari~~  
~~Art. 51~~ ~~Competenze~~  
~~Art. 52~~ ~~Convocazione~~  
~~Art. 53~~ ~~Quorum strutturale e funzionale~~  
~~Art. 54~~ ~~Segretario~~  
~~Art. 55~~ ~~Tempi per l'espressione del parere~~  
~~Art. 56~~ ~~Durata commissione e sostituzione commissari~~

## **TITOLO V La Commissione per il Paesaggio**

---

- Art. 57 Composizione  
Art. 58 Competenze  
Art. 59 Convocazione  
Art. 60 Quorum strutturale e funzionale  
Art. 61 Segretario  
Art. 62 Tempi per l'espressione del parere  
Art. 63 Durata commissione e sostituzione commissari

## **CAPO IV DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

### **TITOLO I Parametri edificatori**

---

- Art. 64 Parametri urbanistici  
Art. 65 Superficie scoperta e drenante  
Art. 66 Altezza degli edifici  
Art. 67 Misurazione delle distanze tra fabbricati

Art. 68	Allineamenti
Art. 69	Spazi conseguenti ad arretramenti
Art. 70	Prospetti su spazi pubblici ed a confine
Art. 71	Sporgenze e aggetti

## **TITOLO II Qualità dell'abitato**

---

### **Requisiti degli ambienti**

Art. 72	Requisiti delle costruzioni e degli alloggi
Art. 73	Superficie minima utile alloggi
Art. 74	Requisiti spaziali
Art. 75	Altezza minima dei singoli ambienti
Art. 76	Cucine, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici
Art. 77	Soppalchi
Art. 78	Sottotetti
Art. 79	Abbaini, lucernari ed aperture in falda
Art. 80	Spazi seminterrati e sotterranei
Art. 81	Scale
Art. 82	Ascensori
Art. 83	Volumi tecnici
Art. 84	Parapetti
Art. 85	Requisiti funzionali
Art. 86	Autorimesse o posti auto privati – deposito cicli

### **Spazi pubblici o ad uso pubblico**

Art. 87	Disciplina del verde su aree pubbliche
Art. 88	Decoro degli spazi pubblici o di uso pubblico
Art. 89	Insegne e mezzi pubblicitari
Art. 90	Passaggi pedonali
Art. 91	Piste ciclabili
Art. 92	Spazi porticati e gallerie
Art. 93	Occupazione degli spazi pubblici
Art. 94	Disciplina d'uso del sottosuolo
Art. 95	Reti di servizi pubblici
Art. 96	Intercapedini e griglie di aerazione
Art. 97	Strade private

### **Spazi privati**

Art. 98	Accessi e passi carrabili <i>(modificato con delib. di appr. n. 21 del 07/05/2015 e 37 del 31/07/2018)</i>
Art. 99	Parcheggi pertinenziali
Art. 100	Recinzioni <i>(modificato dalla delibera di approvazione n. 21 del 07/05/2015)</i>
Art. 101	Spazi inedificati, edifici in disuso
Art. 102	Numeri civici degli edifici
Art. 103	Targhe energetiche
Art. 104	Strutture temporanee e mobili
Art. 105	Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni
Art. 106	Allacciamenti alle reti fognarie
Art. 107	Allacciamento alle reti impiantistiche

## **TITOLO III Opere minori**

---

Art. 108	Comunicazione per opere minori
Art. 109	Pergolati
Art. 110	Pensiline e tettoie
Art. 111	Gazebi e prefabbricati

Art. 112	Vetrine, vetrinette e bacheche
Art. 113	Insegne e targhe
Art. 114	Tende da sole
Art. 115	Applicazione di inferiate, infissi e serramenti
Art. 116	Piccoli manufatti da giardino, cassette in legno, ricoveri, barbecue e voliere
Art. 117	Pavimentazioni esterne
Art. 118	Fontane e verde da pozzo
Art. 119	Antenne televisive paraboliche, impianti di condizionamento e canne fumarie
Art. 120	Pannelli solari e fotovoltaici
Art. 121	Piscine smontabili

#### **Capo IV Altri interventi soggetti ad autorizzazione**

Art. 122	Abbattimento di alberature ad alto e medio fusto e governo del verde
Art. 123	Operazioni di governo a ceduo degli alberi, dei filari e delle siepi

<b>CAPO V</b>	<b>Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano</b>
---------------	----------------------------------------------------------------------------------

#### **TITOLO I Manutenzione e decoro degli edifici**

Art. 124	Manutenzione degli edifici
Art. 125	Manutenzione delle aree scoperte
Art. 126	Decoro degli edifici
Art. 127	Interventi sulle pareti esterne degli edifici e disciplina del colore
Art. 128	Decorazioni e pitture murali

#### **TITOLO II Norme igieniche**

##### **Vivibilità degli edifici**

Art. 129	Qualità dell'aria in spazi confinati
Art. 130	Riscontro d'aria
Art. 131	Aerazione naturale
Art. 132	Aerazione artificiale
Art. 133	Apertura di serramenti
Art. 134	Ambienti di servizio
Art. 135	Ambienti con impianti di combustione
Art. 136	Aerazione dei servizi igienici
Art. 137	Aerazione tramite corti, patii, cavedi
Art. 138	Dotazione minima di canne di esalazione e fumarie
Art. 139	Cavedi
Art. 140	Corti o cortili
Art. 141	Patii
Art. 142	Cavedi tecnici o passi d'uomo
Art. 143	Illuminazione
Art. 144	Requisiti di illuminazione naturale e diretta
Art. 145	Requisiti acustici
Art. 146	Requisiti igrotermici

##### **Scarichi e rifiuti**

Art. 147	Incanalamento acque meteoriche ed evacuazione reflui gassosi
Art. 148	Convogliamento e raccolta rifiuti domestici
Art. 149	Depositi e raccoglitori di rifiuti

**Sicurezza**

- Art. 150 Dispositivi per la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto  
Art. 151 Attuazione del Piano Regionale Amianto Lombardia - PRAL

**TITOLO III Prevenzione e protezione dall'inquinamento da radon**

---

- Art. 152 Rinvio alle prescrizioni delle Linee Guida ASL

**TITOLO IV Efficienza energetica degli edifici**

---

- Art. 153 Dispositivi per il risparmio energetico

**CAPO VI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI****TITOLO I L'Intervento**

---

- Art. 154 Richiesta e consegna punti fissi  
Art. 155 Inizio lavori  
Art. 156 Funzione di vigilanza - Ispezione alle costruzioni  
Art. 157 Interventi non ultimati  
Art. 158 Ultimazione delle opere  
Art. 159 Verifica e conformità dell'opera eseguita  
Art. 160 Libretto d'uso e di manutenzione

**TITOLO II Norme generali per i cantieri**

---

- Art. 161 Sicurezza nei cantieri  
Art. 162 Disciplina generale del cantiere di costruzione  
Art. 163 Recinzioni e manufatti provvisori  
Art. 164 Salubrità dei terreni edificabili  
Art. 165 Operazioni di scavo  
Art. 166 Misure cautelative per rinvenimento reperti archeologici, storici ed artistici  
Art. 167 Conferimento dei materiali di risulta  
Art. 168 Materiali eco sostenibili  
Art. 169 Interventi urgenti ed imprevisti  
Art. 170 Tolleranze di cantiere

**CAPO VII - Norme transitorie e finali**

- Art. 171 Abrogazioni norme preesistenti  
Art. 172 Rinvio a leggi speciali  
Art. 173 Aggiornamento e relazione con altre disposizioni normative  
Art. 174 Modifiche al Regolamento Edilizio  
Art. 175 Deroghe alle norme del Regolamento Edilizio

**ALLEGATO "A" – ALLEGATO ENERGETICO**

<b>CAPO I - NORME GENERALI</b>
--------------------------------

<b>TITOLO I Disposizioni Generali</b>
---------------------------------------

**Art. 1 Contenuto del Regolamento Edilizio**

Le norme del presente Regolamento dettano disposizioni relative a procedure e contenuti dell'attività edilizia e di trasformazione del territorio, così come previsto dall'articolo 4 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001 n. 380 e dall'articolo 28 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 e successive modificazioni e integrazioni.

In forza della propria autonomia normativa e sulla base della legislazione nazionale e regionale, il presente Regolamento Edilizio disciplina sull'intero territorio comunale:

- le attività che comportano trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, sul suolo e nel sottosuolo;
- le caratteristiche degli edifici e delle loro pertinenze e le relative destinazioni d'uso;
- le procedure e le responsabilità amministrative di avvio, verifica e controllo dei processi d'intervento, intesi come la successione di operazioni tra loro correlate, sia dal punto di vista organizzativo che temporale e finalizzate alla realizzazione e/o modifica degli interventi edilizi.

Disciplina inoltre l'attività delle Commissioni Comunali.

**Art. 2 Finalità del Regolamento Edilizio**

Il Regolamento Edilizio si pone l'obiettivo di:

- definire gli aspetti procedurali finalizzati alla semplificazione e alla trasparenza degli atti amministrativi;
- concorrere a garantire al prodotto edilizio i requisiti di sicurezza, funzionalità, fruibilità e benessere;
- assicurare la realizzazione di un'elevata e diffusa qualità dell'ambiente urbano, attraverso il miglioramento delle
- condizioni insediative, nel rispetto degli elementi storici, ambientali e culturali degli edifici e dei contesti.

## **CAPO II - INTERVENTI EDILIZI/URBANISTICI**

### **TITOLO I Titolo Abilitativi – Interventi edilizi/urbanistici di trasformazione**

#### **Art. 3 I soggetti interessati allo svolgimento dell'attività edilizia**

1. Sono legittimati a presentare domanda di provvedimento abilitativo (Permesso di Costruire), nonché a presentare la denuncia di inizio attività (D.I.A.), Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.), Comunicazioni di Eseguita Attività (C.E.A.) Attività Edilizia Libera (A.E.L.) i seguenti soggetti:
  - a. il proprietario; nel caso di comproprietà per quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari;
  - b. l'amministratore del condominio per quanto concerne 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 della proprietà;
  - f. il titolare di diritto di superficie;
  - g. l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 c.c.;
  - h. il titolare di diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
  - i. il conduttore o l'affittuario nel caso in cui in base al contratto abbia facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
  - j. colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento di qualunque natura che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
  - k. colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili e demaniali;
  - l. tutti gli altri soggetti che, in base al capo I, sez. I, dei criteri ed indirizzi regionali approvati con delibera della Giunta Regionale 25 settembre 1998 n° 6/38573 ed in base alla vigente disciplina di legge si configurano come soggetti legittimati alla richiesta ed all'ottenimento dei titoli abilitativi suddetti.
2. I soggetti legittimati a presentare istanze per il provvedimento abilitativo, oppure a presentare denuncia di inizio attività sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzatori nei procedimenti o subprocedimenti ad essi relativi, fatto comunque salvo quanto previsto al successivo art. 4.

#### **Art. 4 Autorizzazione paesaggistica**

1. Sono legittimati a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica, secondo quanto prevedono il D.Lgs. n. 42/2004 ed il Titolo V° della L.R. n.12/2005, il proprietario, il possessore o il detentore del bene che s'intende trasformare.
2. In conformità a quanto disposto dalla normativa vigente, il rilascio dell'autorizzazione di cui al presente articolo è in ogni caso preliminare all'istruttoria edilizia della pratica.

#### **Art. 5 I 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 dagli usufruttuari previo assenso dei proprietari.



- 3 La proposta di piano attuativo può essere presentata, ai sensi del comma 4 dell'art. 12 della L.R. n. 12/2005, dai proprietari degli immobili e delle aree compresi nelle zone di recupero, rappresentanti almeno la maggioranza assoluta del valore degli immobili interessati in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano.
- 4 Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
- 5 Ai piani attuativi deve essere allegata la convenzione di cui all'art. 46 della L.R. n. 12/2005.

## **TITOLO II Individuazione degli Interventi edilizi**

---

### **Art. 6 Attivazione interventi manutentivi, conservativi e di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale**

- 1 Ad eccezione degli interventi per i quali la legge consente l'attività edilizia libera e/o manutenzione ordinaria, chiunque intenda eseguire interventi edilizi manutentivi, conservativi o attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale dovrà provvedere ad uno dei seguenti adempimenti preliminari, in funzione del tipo di attività che intende eseguire, secondo quanto previsto nel presente Regolamento Edilizio e nelle vigenti disposizioni di legge:
  - richiesta di permesso di costruire,
  - denuncia di inizio attività,
  - segnalazione certificata di inizio attività
  - comunicazione per mutamenti di destinazione d'uso.
- 2 Gli articoli che seguono definiscono i vari tipi di intervento edilizio ed urbanistico ed individuano l'adempimento preliminare e il successivo provvedimento abilitativo al quale devono essere assoggettati.
- 3 Agli effetti della individuazione degli adempimenti preliminari e dei provvedimenti abilitativi necessari per l'attività edilizia sugli edifici esistenti, gli interventi sono quelli individuati all'articolo 27 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 ed eventuali successive modifiche ed integrazioni, con le specificazioni indicate dagli articoli che seguono.

### **Art. 7 Interventi di manutenzione ordinaria**

- 1 Si considerano interventi di manutenzione ordinaria gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti. Fatti salvi gli interventi rivolti alla conservazione dei materiali, delle finiture e delle coloriture esistenti delle facciate e delle coperture nonché l'eventuale adeguamento degli stessi a indicazioni di strumenti attuativi vigenti, gli interventi sulle facciate esterne e sulle coperture attengono all'ambito della "manutenzione straordinaria".
- 2 Per interventi di manutenzione ordinaria in edifici e complessi produttivi (industriali, artigianali ed agricoli) si rinvia a quanto previsto dalla normativa vigente.

### **Art. 8 Interventi di manutenzione straordinaria**

- 1 Si considerano interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari nonché gli interventi sulle facciate esterne e sulle coperture attengono all'ambito della "manutenzione straordinaria".

- 2 Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono costituire un insieme sistematico di opere tali da portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
- 3 Sono, quindi da considerarsi di straordinaria manutenzione gli interventi finalizzati al mantenimento delle caratteristiche architettoniche e d'uso dell'edificio senza modifiche sostanziale degli esterni.
- 4 Sono inoltre da considerarsi di manutenzione straordinaria gli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, quando proposti per la realizzazione di manufatti posti sulle parti esterne dell'edificio, purché conformi alla normativa vigente regolante la materia e per i casi previsti dalla legge.
- 5 Per gli edifici ed i complessi produttivi, gli interventi di manutenzione straordinaria comprendono l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti ed opere necessarie al rispetto delle norme sulla tutela dall'inquinamento e sulla sicurezza, anche esterni all'edificio, sempre che non siano associati ad aumento della superficie lorda di pavimento e/o utile di calpestio, né a mutamento delle destinazioni d'uso dell'edificio.

**Art. 9 Interventi di restauro e risanamento conservativo**

- 1 Si considerano interventi di restauro e di risanamento conservativo, quegli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.
- 2 Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti necessari alle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
- 3 Sono compatibili con l'organismo edilizio le destinazioni d'uso che possono essere inserite senza comportare sostanziali trasformazioni dei caratteri tipologici e distributivi degli edifici, degli aspetti formali e strutturali nonché degli aspetti materici significativi, fermo restando il rispetto delle destinazioni ammesse dalla strumentazione urbanistica.
- 4 L'intervento di risanamento conservativo si attua principalmente attraverso l'impiego di materiali e tecniche idonee, il recupero di adeguate condizioni igieniche, statiche e funzionali, il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali, nonché attraverso modifiche all'assetto planimetrico, purché compatibili con l'impianto distributivo complessivo.
- 5 Nel caso di edifici sottoposti a tutela e d'interesse storico-artistico-ambientale, il restauro del bene deve essere attuato attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali.

**Art. 10 Interventi di ristrutturazione**

- 1 Si considerano interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
- 2 Gli interventi di ristrutturazione edilizia non comportano, di norma, incrementi di volume, o di superficie lorda di pavimento, salvo i casi in cui la strumentazione urbanistica consente di abbinarli con l'ampliamento o altri interventi di tipo trasformativo.
- 3 Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quegli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale, nel rispetto puntuale della volumetria e nel rispetto della sagoma preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

**Art. 11 Interventi di ampliamento in aderenza e/o in elevazione, di ricostruzione, di nuova edificazione**

- 1 Sono interventi di ampliamento in aderenza quelli volti alla realizzazione di superfici lorde o nette di pavimento o di volumi aggiuntivi in allargamento di un edificio esistente.
- 2 Sono interventi di ampliamento in elevazione (sopralzo) quelli rivolti alla realizzazione di superfici lorde o nette di pavimento o di volumi aggiuntivi ad innalzamento di edifici esistenti.
- 3 Gli interventi di ricostruzione edilizia sono quelli rivolti alla sostituzione di edifici esistenti con altri edifici diversi dai precedenti e perciò assimilabili a nuova edificazione.
- 4 Gli interventi di nuova edificazione sono quelli rivolti alla realizzazione di nuovi edifici o di nuovi manufatti da eseguirsi sia fuori terra sia in interrato.
- 5 Sono inoltre da considerarsi nuova costruzione:
  - l'installazione di manufatti, leggeri o prefabbricati (case mobili, roulotte, e similari), quando siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo;
  - gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
  - la realizzazione di infrastrutture e impianti, anche per pubblici servizi, che comporti trasformazione in via permanente del suolo;
  - la realizzazione di depositi di merci o materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori con trasformazione permanente del suolo;
  - gli interventi pertinenziali qualificati dalla strumentazione urbanistica vigente come rientranti nel computo del volume e della superficie lorda di pavimento ovvero comportanti la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale.
- 6 Sono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale

**Art. 12 Interventi di demolizione**

- 1 Sono interventi di demolizione quelli rivolti a rimuovere in tutto o in parte edifici o manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzo successivo dell'area risultante.

**Art. 13 Interventi relativi all'eliminazione delle barriere architettoniche**

- 1 Le opere conformi alla Legge 09/01/1989 n. 13 e Legge Regionale 20/02/1989 n. 6 finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche, previa documentazione attestante l'idoneità alla realizzazione di cui al successivo art. 22, possono essere costituiti:
  - a) da interventi che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni e che non alterino la sagoma dell'edificio, conformi alla normativa urbanistica;
  - b) da interventi all'esterno della sagoma dell'edificio conformi alle norme edilizio-urbanistiche;
  - c) da interventi all'esterno della sagoma dell'edificio non conformi alle norme edilizio-urbanistiche.

**Art. 14 Interventi di modifica destinazione d'uso**

- 1 La strumentazione urbanistica individua le destinazioni d'uso "*principali*" delle aree o degli edifici e, all'interno di queste, le loro specifiche articolazioni.

- 2 Viene definita “*mutamento della destinazione d'uso*” di costruzioni esistenti o di loro singole parti, la sostituzione di una destinazione d'uso principale con una diversa destinazione principale, anche quando ciò avvenga senza l'esecuzione di opere edilizie.
- 3 Non é invece considerata “*mutamento della destinazione d'uso*” la sostituzione di funzioni esistenti con altre, quando queste si configurino come semplice articolazione della medesima destinazione principale, salve espresse limitazioni o divieti previsti dalla strumentazione urbanistica.
- 4 Per i mutamenti di destinazione d'uso in zone residenziali e produttive per nuove attività commerciali, il regolamento rimanda al Piano del Commercio vigente presso il Comune.

#### **Art. 15 Interventi per la sicurezza**

- 1 Tutti gli interventi edilizi dovranno essere attuati nel rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro in ottemperanza ai disposti del D. Lgs 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni.
- 2 Negli interventi di nuova edificazione e riattamento di edifici esistenti si dovrà prevedere l'installazione di idonei dispositivi atti a garantire agli operatori le condizioni necessarie per l'esecuzione delle opere da effettuarsi sulle coperture. Tali dispositivi dovranno essere documentati in sede di richiesta di titolo abilitativo e realizzati nel rispetto delle specifiche norme tecniche costruttive (UNI o equivalenti) e predisposti come stabilito dal RLI.

### **TITOLO III Procedure e Titoli abilitativi per gli interventi edilizi ed urbanistici**

---

#### **Documentazione da presentare**

#### **Art. 16 Interventi di manutenzione ordinaria**

- 1 Gli interventi di manutenzione ordinaria, se da realizzare autonomamente, non necessitano di alcun adempimento (preventivo o successivo) né di alcun titolo abilitativo, salvo comunicazione all'U.T.C. Qualora opere di manutenzione ordinaria siano previste nell'ambito di altro tipo di intervento, esse seguono le procedure autorizzative dell'intervento principale cui si accompagnano.

#### **Art. 17 Interventi di manutenzione straordinaria**

- 1 La denuncia di inizio attività, segnalazione certificata di inizio attività, comunicazione di eseguita attività, attività edilizia libera o il permesso di costruire per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria deve essere corredata dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto ed a consentire di accertare il rispetto delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici, (igienico-sanitario, di prevenzione incendi, di sicurezza, ecc.), tra i quali si individuano almeno i seguenti elaborati:
  - a) estratto delle disposizioni urbanistiche, estratto di mappa catastale ed estratto aerofotogrammetrico con l'individuazione dell'edificio interessato dall'intervento e del suo contesto;
  - b) copia del titolo di proprietà o autocertificazione riportante il tipo e gli estremi dell'atto pubblico di acquisizione della proprietà oppure copia del diverso titolo abilitante;
  - c) planimetrie, piante, sezioni, prospetti significativi dello stato di fatto, elaborati di sovrapposizione (opere da realizzare in rosso, demolizioni in giallo) dell'edificio o della porzione dello stesso interessata dall'intervento (tutti gli elaborati debbono essere in scala 1:100, integralmente quotati e con le destinazioni d'uso);

- d) progetto dello stato finale (piante, prospetti e sezioni), quale risulterà ad intervento ultimato, in scala 1:100, integralmente quotato, con le destinazioni d'uso degli ambienti e con la verifica dei rapporti aeroilluminanti;
- e) particolari costruttivi ed architettonici delle facciate, se interessate dall'intervento, in scala 1:20;
- f) relazione descrittiva dell'intervento, con particolare riguardo alle opere di finitura;
- g) documentazione fotografica a colori nel formato minimo di 10x15 relativa a ciascun prospetto eventualmente interessato dall'intervento;
- h) eventuale ulteriore documentazione che si renda necessaria alla valutazione dell'intervento e/o prevista per legge (progetti degli impianti, progetto di conformità alla normativa sulle barriere architettoniche, dichiarazioni, nulla osta, e/o specifici per la tipologia di intervento);

**Art. 18 Interventi di restauro e risanamento conservativo**

- 1 Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono soggetti a denuncia di inizio attività o a permesso di costruire. La denuncia o la domanda devono essere corredate dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto ed a consentire di accertare il rispetto delle prescrizioni urbanistico-edilizie, nonché delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici (igienico-sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza; ecc.), tra i quali si individuano almeno i seguenti elaborati:
  - a) estratto delle disposizioni urbanistiche vigenti, eventuale estratto della Scheda d'Ambito, estratto di mappa catastale ed estratto aerofotogrammetrico con l'individuazione dell'edificio interessato dall'intervento e del suo contesto;
  - b) copia del titolo di proprietà o autocertificazione riportante il tipo e gli estremi dell'atto pubblico di acquisizione della proprietà oppure copia del diverso titolo abilitante;
  - c) planimetrie, piante, sezioni, prospetti significativi dello stato di fatto, elaborati di sovrapposizione (opere da realizzare in rosso, demolizioni in giallo) dell'edificio o della porzione dello stesso interessata dall'intervento (tutti gli elaborati debbono essere in scala 1:50/1:100, integralmente quotati e con le destinazioni d'uso degli ambienti);
  - d) progetto dello stato finale (piante, prospetti e sezioni), quale risulterà, ad intervento ultimato, in scala 1:50/1:100, integralmente quotato, con le destinazioni d'uso e con la verifica dei rapporti aeroilluminanti;
  - e) particolari costruttivi ed architettonici delle facciate, se interessate dall'intervento, in scala 1:20;
  - f) scheda dell'inventario delle Unità Organiche, qualora si trattasse di bene inserito nel Centro Storico;
  - g) relazione descrittiva dell'intervento, con particolare riguardo alle opere di finitura, completa delle verifiche di compatibilità ai caratteri degli edifici ed ai valori del contesto
  - h) documentazione fotografica a colori nel formato minimo di 10x15 relativa a ciascun prospetto eventualmente interessato dall'intervento e/o relativa a ciascun particolare costruttivo o decorativo, nonché relativa al contesto urbano dell'edificio interessato;
  - i) eventuale e ulteriore documentazione necessaria alla valutazione dell'intervento e/o prevista per legge (progetti degli impianti, progetto di conformità alla normativa sulle barriere architettoniche, dichiarazioni, nulla osta, e/o specifici per la tipologia di intervento).

Per interventi di restauro è necessario produrre anche la seguente documentazione:

- a) analisi materica e stratigrafica relativa alle strutture e analisi del degrado;
- b) documentazione fotografica a colori nel formato minimo di 10x15 relativa a tutti i locali;
- c) relazione storico - architettonica relativa all'intero edificio od alla parte interessata dall'intervento con eventuale documentazione relativa, se disponibile, quale: planimetrie, fotografie, stampe.  
Qualora l'intervento riguardi un edificio nel suo complesso, dovranno essere prodotti anche:
- d) rilievo dello stato di fatto (in scala 1:50) di tutti i piani, comprese le coperture, gli scantinati ed i prospetti con relative sezioni longitudinali e trasversali, le strutture dei solai, dei soffitti e delle eventuali coperture, dei cortili e dei giardini;
- e) rilievo dei materiali costruttivi con l'indicazione dello stato di conservazione;
- f) rilievo e progetto delle aree di pertinenza in cui vengano indicati gli elementi che caratterizzano le aree pertinenziali scoperte stesse;

#### **Art. 19 Interventi di ristrutturazione edilizia**

- 1 Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti a domanda di permesso di costruire o a denuncia di inizio attività.
- 2 La domanda di permesso di costruire o la denuncia di inizio attività per la realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia devono essere corredate dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto ed a consentire di accertare il rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, nonché delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici (igienico-sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza, ecc), tra i quali si individuano i seguenti elaborati:
  - a) estratto della strumentazione urbanistica vigente, eventuale estratto del Piano Particolareggiato, estratto di mappa catastale ed estratto aerofotogrammetrico con l'individuazione dell'edificio interessato dall'intervento ed il suo contesto;
  - b) copia del titolo di proprietà o autocertificazione riportante il tipo e gli estremi dell'atto pubblico di acquisizione della proprietà oppure copia del diverso titolo abilitante;
  - c) planimetrie, piante, sezioni, prospetti significativi dello stato di fatto, elaborati di sovrapposizione dell'edificio o della porzione dello stesso interessata dall'intervento (tutti gli elaborati debbono essere in scala 1:50/100, integralmente quotati e con le destinazioni d'uso, le opere da realizzare in rosso, demolizioni in giallo);
  - d) progetto dello stato finale (piante, prospetti e sezioni), quale risulterà ad intervento ultimato, in scala 1:50/1:100, integralmente quotato, con le destinazioni d'uso e con la verifica dei rapporti aeroilluminanti;
  - e) particolari costruttivi ed architettonici delle facciate, se interessate dall'intervento, in scala 1:20;
  - f) scheda dell'inventario delle Unità Organiche, qualora si trattasse di bene inserito nel Centro Storico;
  - g) relazione descrittiva dell'intervento, con particolare riguardo alle opere di finitura, completa delle verifiche di compatibilità ai caratteri degli edifici ed ai valori del contesto

- h) documentazione fotografica a colori nel formato minimo 10x15 relativa a ciascun prospetto eventualmente interessato dall'intervento, nonché relativa al contesto urbano dell'edificio interessato;
  - i) eventuale e ulteriore documentazione necessaria alla valutazione dell'intervento e/o prevista per legge (progetti degli impianti, progetto di conformità alla normativa sulle barriere architettoniche, dichiarazioni, nulla osta, ecc.);
  - j) prospetto dimostrativo del calcolo per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.
- Qualora l'intervento riguardi un edificio nel suo complesso, dovranno essere prodotti anche:
- k) rilievo dello stato di fatto (in scala 1:50) di tutti i piani, comprese le coperture, gli scantinati ed i prospetti con relative sezioni longitudinali e trasversali, le strutture dei solai, dei soffitti e delle eventuali coperture, dei cortili e dei giardini;
  - l) rilievo dei materiali costruttivi con l'indicazione dello stato di conservazione,
  - m) rilievo e progetto delle aree di pertinenza in cui vengano indicati gli elementi che caratterizzano le stesse aree scoperte pertinenziali;
  - n) elaborato relativo alla dimostrazione della conformità ai parametri edilizi/urbanistici – verifica superfici drenanti, verifica parcheggi pertinenziali, verifica eliminazione barriere architettoniche, dimostrazione smaltimento acque allacci e schema fognature, verifica e dimostrazione dispositivi anticaduta.

**Art. 20 Interventi di di ampliamento in aderenza e/o in elevazione, di ricostruzione, di nuova edificazione**

- 1 Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti a domanda di permesso di costruire o a denuncia di inizio attività.
- La domanda di permesso di costruire o la denuncia di inizio attività per la realizzazione di interventi di ampliamento o sopralzo di cui al presente articolo e di interventi di ricostruzione o nuova costruzione devono essere corredate dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto ed a consentire di accertare il rispetto delle disposizioni edilizie ed urbanistiche nonché delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici (igienico-sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza, ecc.).
- La domanda o la denuncia devono essere corredate almeno dai seguenti elaborati:
- a) estratto delle disposizioni urbanistiche, estratto di mappa catastale ed estratto aerofotogrammetrico con l'individuazione dell'edificio interessato dall'intervento e del suo contesto;
  - b) copia del titolo di proprietà o autocertificazione riportante il tipo e gli estremi dell'atto pubblico di acquisizione della proprietà oppure copia del diverso titolo abilitante;
  - c) planimetria (almeno in scala 1:200) dell'area con le quote necessarie alla verifica della superficie e con l'indicazione e la descrizione delle costruzioni circostanti esistenti per la verifica delle relative distanze; relazione con i conteggi planivolumetrici per la verifica del rispetto delle prescrizioni urbanistiche,
  - d) planimetrie, piante, sezioni, prospetti significativi dello stato di fatto, elaborati di sovrapposizione (opere da realizzare in rosso, demolizioni in giallo) dell'edificio o della porzione dello stesso interessata dall'intervento; tutti gli elaborati debbono essere in scala 1:50/100, integralmente quotati e con le destinazioni d'uso degli ambienti (nel caso di interventi su edifici esistenti);

- e) progetto dello stato finale in scala 1:50/100, integralmente quotato, comprendente piante di ogni piano della costruzione anche non abitabile, (con l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori previsti nonché del dimensionamento delle relative aperture e la verifica dei rapporti aeroilluminanti) pianta copertura, sezioni longitudinali e trasversali, prospetti di tutti i fronti, descrizione dei materiali;
- f) pianta del piano terreno (e, se necessario, dei piani seminterrati od interrati) di ogni edificio sulla quale siano indicati:  
l'allineamento stradale e la larghezza delle strade pubbliche o d'uso pubblico adiacenti il lotto di intervento;  
l'ubicazione e la larghezza degli accessi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti;  
le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale;  
il percorso dei veicoli in ingresso ed in uscita;  
la dimostrazione della prescritta dotazione minima di posteggi (privati e di uso pubblico);  
il progetto di utilizzazione, sistemazione ed arredo delle aree di pertinenza, con l'indicazione anche delle eventuali recinzioni e degli eventuali muri di sostegno;  
elaborato relativo alla dimostrazione degli interventi in aree libere;
- h) progetto dell'impianto di fognatura con indicazione puntuale del recapito e con l'indicazione delle tipologie del dimensionamento degli impianti di depurazione;
- i) descrizione del sistema di riscaldamento, del tipo di combustibile utilizzato, dell'ubicazione delle caldaie, delle canne fumarie e dei camini;
- j) descrizione delle modalità di raccolta dei rifiuti solidi e puntuale indicazione degli spazi e dei vani a ciò destinati;
- k) relazione descrittiva dell'intervento, con particolare riguardo alle opere di finitura, completa delle verifiche di compatibilità ai caratteri degli edifici ed ai valori del contesto;
- l) documentazione fotografica a colori nel formato minimo 10x15 relativa all'area oggetto di intervento e del relativo contesto urbano;
- m) eventuale e ulteriore documentazione necessaria alla valutazione dell'intervento e/o prevista per legge (progetti degli impianti, progetto di conformità alla normativa sulle barriere architettoniche, dichiarazioni, nulla osta, ecc.);
- n) prospetto dimostrativo del calcolo per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.

Verifica superfici drenanti, verifica parcheggi pertinenziali, verifica eliminazione barriere architettoniche, dimostrazione smaltimento acque allacci e schema fognature, verifica e dimostrazione dispositivi anticaduta.

Per gli interventi di nuova edificazione e ricostruzione dovrà inoltre essere prodotto:

- o) un modello o una simulazione tridimensionale.

## **Art. 21 Interventi di demolizione**

- 1 Gli interventi di demolizione sono soggetti a denuncia di inizio attività, che deve essere corredata, sia in demolizione totale che parziale, dagli elaborati idonei a raffigurare e definire le opere in progetto, l'assetto e la futura utilizzazione delle aree rese libere, nonché idonei a consentire di accertare il rispetto delle prescrizioni urbanistiche e delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili



specifici, quali quelli igienico-sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza. Tali elaborati devono comprendere, almeno:

- a) estratto delle disposizioni urbanistiche estratto di mappa catastale ed estratto aerofotogrammetrico con l'individuazione dell'edificio interessato dall'intervento ed il suo contesto;
- b) copia del titolo di proprietà o autocertificazione riportante il tipo e gli estremi dell'atto pubblico di acquisizione della proprietà oppure copia del diverso titolo abilitante;
- c) planimetria del lotto in scala 1:500/1:200;
- d) rilievo completo dello stato di fatto del manufatto da demolire, delle sue caratteristiche e destinazioni d'uso;
- e) dichiarazione di assenza di vincolo o relazione circa gli eventuali vincoli gravanti sul fabbricato o sull'area di sedime e di pertinenza e circa le modalità tecniche della demolizione;
- f) documentazione fotografica nel formato minimo 10x15 generale o di dettaglio in relazione alle caratteristiche del manufatto o dell'edificio da demolire ed al suo contesto urbano;
- g) dichiarazione circa l'inesistenza di manufatti o elementi di pregio nel fabbricato da demolire.

Il rilascio del titolo abilitativo per la demolizione è subordinato:

1. all'adeguata garanzia, attraverso l'adozione di appropriate tecniche e di idonei mezzi, della salvaguardia della stabilità e dell'uso delle costruzioni esistenti in adiacenza o, in caso di demolizione parziale, della porzione di costruzione destinata a rimanere;
2. all'impegno di procedere all'immediata rimozione delle macerie nonché alla disinfestazione eventualmente necessaria;
3. all'impegno di procedere alla chiusura degli sgomberi di fognatura che rimarranno inutilizzati;
4. all'impegno a sistemare ed eventualmente delimitare, secondo le disposizioni all'uopo impartite dall'Amministrazione Comunale, il terreno che non abbia una specifica utilizzazione immediata.

In caso di inosservanza, anche parziale, degli impegni di cui ai punti 2, 3 e 4 del comma precedente, il competente organo comunale può provvedere d'ufficio, in danno dell'inadempiente.

Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia o di ampliamento, ovvero in vista di una ricostruzione o di una nuova costruzione, sono soggette alla disciplina prevista per tali interventi; costituiscono, di norma, oggetto della medesima richiesta e del medesimo titolo abilitativo, fatti salvi casi particolari, adeguatamente motivati, da valutarsi a giudizio dell'Amministrazione comunale.

## **Art. 22 Interventi relativi all'eliminazione delle barriere architettoniche**

Gli interventi di cui all'articolo 13 lettera a) e b) sono soggetti a D.I.A. ovvero A.E.L. Gli interventi di cui all'articolo 13 lettera c) sono soggetti a permesso di costruire convenzionato in deroga alle disposizioni urbanistico/edilizie vigenti.

Quando l'intervento di abolizione delle barriere architettoniche è soggetto a titolo abilitativo, per esso è prescritta la medesima documentazione indicata all'articolo 17. Nel caso le opere siano assimilabili a quelle previste dall'articolo 13 lettera c), dovrà, inoltre, essere prodotta la seguente documentazione:

- a) certificato del portatore di handicap che attesti la residenza dello stesso nell'edificio oggetto d'intervento,
- b) certificato medico comprovante la situazione di handicap della persona stessa.

## **Art. 23 Interventi di modifica destinazione d'uso**

- 1 Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie, purché compatibili con le previsioni urbanistiche comunali, sono soggetti a preventiva comunicazione al Comune, al fine di verificare l'ottemperanza all'obbligo del pagamento del contributo di costruzione e/o negoziazione per quanto disciplinato nel piano del Commercio.

Tale comunicazione o permesso negoziato deve essere corredata dai seguenti documenti:

- a) estratto di mappa catastale ed estratto aerofotogrammetrico con individuazione del fabbricato oggetto di intervento;
- b) planimetria di rilievo dell'unità o delle unità immobiliari di cui è previsto il mutamento di destinazione d'uso con calcoli analitici delle superfici lorde di pavimento di ciascuna unità immobiliare;
- c) relazione descrittiva in ordine al mutamento di destinazione riportante i riferimenti alla disciplina urbanistica applicabile al fabbricato e prospetto di verifica dell'ammissibilità delle nuove destinazioni d'uso per tipologia e dimensione, secondo quanto previsto dalla strumentazione urbanistica.

Per gli interventi di mutamento della destinazione d'uso, qualificante o complementare, effettuati con opere edilizie, si applica la disciplina del presente regolamento relativa al tipo di intervento edilizio con il quale viene attuato il mutamento di destinazione.

Nel caso di mutamenti della destinazione d'uso con opere edilizie la domanda deve essere corredata dai documenti e dagli elaborati previsti per il tipo di intervento edilizio da eseguire (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ecc.), nonché da quanto necessario per accertare la conformità alle disposizioni che disciplinano il nuovo uso sotto profili specifici, quali quelli igienicosanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza, nonché del prospetto dimostrativo del calcolo per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, ove dovuti.

## **Art. 24 Interventi nel Centro Storico**

### Descrizione

Qualsiasi intervento di manutenzione e/o risanamento delle facciate degli edifici situati nella zona del centro storico è soggetto al preventivo assenso dell'Amministrazione comunale.

Tali opere riguardano: la tinteggiatura delle superfici intonacate, gli interventi sugli elementi strutturali e/o decorativi in pietra (cornicioni, cornici, poggiali, basamenti, soglie, gradini, pavimentazione portici, ecc.), o in legno (portoni di ingresso o di garage, infissi, oscuri tradizionali, persiane) oppure sulle strutture metalliche (ringhiere, inferriate, cancelli, chiusure di garage o di vetrine, pluviali o grondaie, ecc.).

La richiesta può essere presentata dal proprietario, usufruttuario o titolare di altro diritto sull'immobile oggetto dell'intervento.

Documentazione da presentare

- domanda redatta su apposito stampato;
- scheda tecnica descrittiva dello stato di fatto della facciata e dell'intervento che si intende eseguire, con individuazione quindi di materiali e/o finiture sia esistenti che di progetto;
- fotografie a colori in numero sufficiente a documentare la facciata oggetto d'intervento e, in aggiunta, fotografie della facciata inserita nel contesto degli edifici contermini.

### Modalità

Il richiedente, prima della presentazione di comunicazione al competente ufficio del Settore Edilizia Privata, deve verificare sia l'ammissibilità dell'intervento edilizio sia la compatibilità dei materiali utilizzati (forma, materiale, colore, ecc.). Per quanto riguarda la tinteggiature delle facciate deve essere approvata la campionatura delle finiture a tinteggio previste da scegliere all'interno della gamma colori dell'abaco depositato presso l'Ufficio Tecnico.

### Definizioni dei carattere degli edifici

Gli interventi ai singoli elementi costitutivi dell'organismo edilizio dovranno assicurare e preservare l'integrità dell'intero fabbricato. A livello esemplificativo l'organismo edilizio è scomposto nelle seguenti parti o sistemi omogenei: sistema copertura, sistema apparato strutturale, sistema facciata, sistema finitura della facciata, impianti tecnologici, sistema spazi aperti, oggettistica di corredo al fronte esterno e oggettistica corredo degli spazi aperti.

Ogni intervento dovrà garantire e salvaguardare il carattere proprio degli edifici del centro storico di Ghisalba e conformarsi obbligatoriamente alle prescrizioni di seguito esposte.

#### A. Sistema coperture

---

##### *a) Coperture e manto di copertura*

Le quote relative alla copertura non potranno superare i valori rilevati come esistenti. La linea di colmo e la quota del cornicione non potranno essere variate, sono però permessi adeguamenti ai manti di copertura, posa in opera di strutture in legno e/o sistemi a tetti ventilati. In casi particolari e con parere della Commissione del Paesaggio può essere prescritto l'allineamento con gli edifici adiacenti.

Gli interventi ai manti di copertura dovranno agevolare la conservazione delle caratteristiche originali e/o rispettare il tipo e la tecnica tradizionale locale nell'uso di coppi e coperchio in laterizio. Negli edifici di valore storico-architettonico e documentario è opportuno avvalersi di materiale di recupero contraddistinto dalle stesse dimensioni e cromie di quello esistente.

##### *b) Camini e comignoli*

I nuovi camini, comignoli e altri elementi per aerazione dovranno avere disegno e materiale coerente con la caratterizzazione storica dell'ambiente e rispettare al contempo tutti i requisiti di sicurezza.

##### *c) Terrazze*

L'apertura di terrazzi in falda di tipo a pozzo, da consentire nella misura massima del 10% della medesima, potrà avvenire unicamente negli immobili sottoposti a ristrutturazione e nelle falde non prospicienti lo spazio pubblico, previo un disegno organico del sistema di copertura della unità edilizia oggetto di intervento e delle unità edilizie adiacenti.

##### *d) Lucernari e abbaini*

A condizione che il sottotetto sia abitabile e nei casi previsti dalle presenti norme, è consentita la realizzazione di lucernari con tipologie e materiali compatibili che non emergono dalla copertura, complanari con la stessa, disposti in maniera coerente con la configurazione architettonica delle facciate e nelle falde non prospicienti lo spazio pubblico. Il posizionamento dei lucernari non dovrà interferire con il sistema di copertura, dovranno essere disposti ad una distanza minima dalla linea di gronda pari a 2 metri, le dimensioni dovranno essere previste in funzione alle strutture del coperto (interasse travicelli). Non è consentita la costruzione di nuovi

abbaini sui coperti. Nei casi di riordino e sistemazione del manto di copertura è obbligatorio che gli abbaini esistenti adottino le stesse tipologie di finitura del fabbricato.

*e) Aggetti di gronda e cornicioni*

Non sono ammessi nuovi aggetti esterni in facciata.

Tutte le tipologie degli aggetti di gronda e dei cornicioni riconducibili alla architettura e alla tradizione locale dovranno essere conservati con materiali, procedure e tecniche proprie del restauro conservativo. In linea generale si dovranno ripristinare tutti gli elementi mancanti e sostituire tutte le parti incongrue con materiali, forme, dimensione e tecniche di lavorazioni analoghi a quelli tradizionali. Per tutti gli interventi di rinnovo, integrazione e nuova esecuzione di gronde e cornicioni dovrà essere accuratamente valutato, mediante una indagine storico-artistica, il tipo tradizionale da adottare (forma, dimensione, materiale e la posa in opera) coerentemente con la architettura del fabbricato. In particolare l'uso di sporti e cornicioni in legno (tipo con mensole, non più appartenenti alle trasformazioni di Ghisalba) potranno essere consentiti previa indagine e comprovata ricerca storico-documentaria.

*f) Canali di gronda e pluviali*

I canali di gronda e i pluviali dovranno essere realizzati in rame. È ammessa la realizzazione di terminali in ghisa purché adeguatamente raccordati ai discendenti in rame e uniformemente trattati nella finitura e tonalità. Sono vietati altri materiali non compatibili come pvc, fibrocemento, alluminio e lamiera zincata con e senza verniciatura. In tutti gli interventi, comprese le operazioni manutentive e di sostituzione, il canale di gronda deve essere posto in aggetto rispetto al filo esterno per evitare, in caso di ostruzione, la tracimazione all'interno del muro. Il posizionamento dei discendenti dovrà essere oggetto di particolare studio conforme al tipo e al valore storico-artistico del fabbricato e in relazione alla composizione della facciata, alla presenza di cornicioni, modanature e fasce marcapiano. Dove possibile è obbligo posizionare un unico discendente verticale per due unità edilizie contigue.

*B. Sistema apparato strutturale*

---

*a) Strutture verticali*

Tutte le strutture murarie verticali di valenza storica-documentaria vanno conservate con materiali, tecniche e modalità esecutive proprie del restauro conservativo, fermo restando la coerenza con la normativa sismica vigente riguardo al miglioramento. L'intervento dovrà necessariamente essere redatto in riferimento alle indagini conoscitive preventive di natura storico-tecnica e di natura diagnostica (tecniche non distruttive sui materiali per individuare lo stato conservativo dei materiali e loro degrado). Le procedure di intervento devono porre attenzione ai materiali costitutivi: tipo di apparecchiatura muraria e messa in opera, conformazione della sezione muraria e tipo e caratteristica dei giunti. Le operazioni di ricostruzione, risarcimento, stilatura devono essere eseguite con materiali e coloriture di recupero tipici della tradizione locale o con materiali compatibili per caratteristiche chimico-fisiche e cromatiche. Le suddette prescrizioni valgono anche per le strutture murarie di fondazione per le quali è necessaria una indagine conoscitiva preventiva di tipo stratigrafica.

*b) Struttura di copertura*

Per tutte le strutture di copertura in legno e/o di tipo tradizionale è preferibile la loro conservazione previa verifica dello stato di deperimento degli elementi costitutivi. È opportuno che negli interventi, anche di tipo manutentivo, sia assicurato il

miglioramento strutturale complessivo garantendo la connessione solidale tra gli elementi dell'orditura e l'unione strutturale tra il tetto e la muratura. Negli interventi di sostituzione e nuova realizzazione di strutture di copertura è preferibile l'utilizzo di sistemi strutturali in legno o, in alternativa, di altri presidi, purché compatibili con la struttura muraria stratificata e rispondenti alle esigenze della conservazione complessiva del fabbricato.

#### c) Orizzontamenti

##### c.1) *Volte degli edifici e strutture voltate dei passaggi pubblici posti su vie.*

Le strutture voltate di qualsiasi forma e tipologia, ovvero tutti gli orizzontamenti voltati di edifici sottoposti a qualsiasi categoria di intervento, non possono essere demolite o sostituite ex novo ma dovranno essere conservate, consolidate o reintegrate sia nella tipologia sia nei materiali, salvaguardando il sistema statico e la tecnica esecutiva nel rispetto della normativa sismica vigente.

##### c.2) *Solai e voltine*

I solai a struttura in legno, gli impalcati a putrelle e voltine e tutti i sistemi di orizzontamento di tipo tradizionale dovranno essere conservati nella tipologia e nei materiali. Le procedure devono preservare gli elementi originari e adottare materiali compatibili e tecnologie di consolidamento tradizionale, nel rispetto della normativa sismica vigente in tema di miglioramento. Le preesistenti strutture in legno possono essere sostituite solo quando non rivestono interesse documentario, architettonico, storico o pittorico. Gli interventi di sostituzione devono rispettare la normativa sismica vigente in tema di nuovi orizzontamenti su murature storiche. Qualora si renda indispensabile l'intervento sui solai in legno dovrà essere preferita la realizzazione di nuove strutture orizzontali in legno, preferibilmente a doppia orditura.

#### d) Strutture di collegamento

##### *Corpi scala*

I corpi scala esistenti, se originari e/o di valore storico documentario, devono essere oggetto di conservazione sia nelle parti strutturali sia nelle caratteristiche architettoniche e tipologiche. Le procedure di consolidamento devono rispettare la tipologia del corpo scala e il sistema di connessione degli elementi (scale a rampa appoggiate o a sbalzo, scale a volte rampanti o scale a "collo d'oca"). Nei ripristini o rifacimenti di elementi o di parti dovranno essere utilizzati materiali di recupero e/o compatibili con l'esistente e adottate procedure e tecniche di tipo tradizionale. Possono essere consentiti rifacimenti con materiali diversi da quelli originari nei casi di sostituzione di materiali incongrui. L'impiego di nuovi materiali dovrà garantire principi di compatibilità e distinguibilità con la struttura esistente.

### C. Sistema facciata

#### a) *Partitura architettonica della facciata*

Qualsiasi intervento sulla partitura esterna della facciata non deve compromettere il valore storico, architettonico, tipologico e documentario acquisito dal fabbricato stesso. In presenza di alterazioni incompatibili e/o di elementi incongrui o posticci sono ammesse operazioni di ripristino atte a ristabilire la composizione architettonica storicizzata.

#### b) *Aperture e sistema aperture*

Il sistema delle aperture e le singole aperture presenti in facciata (portali, aperture di finestre, bocche di lupo, monofore o bifore, aperture alla serliana) aventi carattere originario, o comunque storicizzate, devono essere conservate nel tipo, nella dimensione e nella forma. Ogni intervento ammesso non deve alterare o modificare il sistema costruttivo tradizionale di: piattabanda, architrave o arco,

spallette, stipiti o piedritti, davanzali o soglie, strombi, o qualsiasi altro elemento costitutivo. La realizzazione di nuove aperture sul fronte esterno, nonché la chiusura o la variazione di aperture esistenti, è ammessa solo nei casi previsti dalle seguenti norme e per:

- ripristino del sistema di aperture preesistenti valutate anche a seguito di indagini conoscitive e strumentali;
- eliminazione di aggiunte incongrue;
- realizzazione di nuove aperture sulle facciate interne di cortili o corti.

In linea generale le modifiche e/o la realizzazione di nuove aperture dovranno garantire:

- la grammatica compositiva (pieni e vuoti);
- il sistema degli allineamenti verticali e la simmetria dell'impaginato;
- la scelta del modulo (forma e dimensione);
- la scelta del tipo costruttivo e dei materiali per lavorazione e posa in opera (compatibili con la stratificazione e la tipologia muraria);
- Le modifiche al sistema delle aperture dovranno essere procedute da verifiche e attestazioni di necessità funzionali e, in ogni caso, l'intervento dovrà risultare pienamente compatibile e coerente con la composizione architettonica della facciata e con il suo sistema murario.

#### *c) Intonaci esterni, tinteggiature e decorazioni pittoriche*

Ogni intervento sulle superfici intonacate dovrà conservare il carattere e la finitura storicizzata. In presenza di intonaco originario deve essere conservata la "patina" storica dell'edificio con l'uso di procedure del restauro conservativo. Gli intonaci e le coloriture tradizionali (a base di malta di calce) anche se non contemporanei alla costruzione del fabbricato vanno preservati, in tal senso deve essere vietata l'asportazione o scalcinature di ampie zone meritevoli di essere mantenute come testimonianza storica, cromatica e tecnologica. Nel caso in cui si debba rintonacare è d'obbligo l'uso delle tecniche e dei materiali tradizionali. Sono espressamente vietati tutti i sistemi di tinteggiatura a legante acrilico, plastico o a base di quarzo. L'intonacatura del fronte, sia nella posa in opera (tecnica, spessore, composizione) che nella tipologia (grana e tipo di coloritura), non deve occultare l'eventuale sistema di membrature, lesene, paraste, fasce marcapiano, cornici, incorniciature, cantonali e bugne presenti sul prospetto stesso.

In ogni caso negli interventi di finitura della facciata è obbligatorio:

- adottare lavorazioni, procedure esecutive, trattamenti di finitura e materiali di tipo tradizionali;
- scegliere tipologie di intonaco (stratigrafia, spessori, tipo di impasto) compatibili e/o congruenti alle caratteristiche tipologiche e architettoniche del fabbricato; adottare opportunamente sottosquadri, battute e altre soluzioni di continuità verificandole con gli edifici adiacenti;
- scegliere tinte, ovvero gamme cromatiche, compatibili e/o congruenti alle caratteristiche tipologiche e architettoniche del fabbricato verificando opportunamente il tipo di coloritura degli edifici adiacenti;
- procedere ad indagini conoscitive preventive sui materiali e sulle coloriture esistenti e sul tipo di supporto murario. Nei casi di edifici di valore storico-documentario sottoposti a restauro e risanamento può essere richiesta una analisi stratigrafica e una indagine chimico fisica e/o petrografica;
- adottare operazioni di finitura coordinate che investono l'intera quinta, ovvero la scelta della tinteggiatura e il tipo di coloritura di una unità abitativa deve tenere conto della relazione reciproca con i fabbricati adiacenti e con il contesto ambientale della via e dello spazio aperto in cui è inserita; asportare intonaci, zoccolature e tinte che risultano incompatibili e/o incongruenti con le caratteristiche architettoniche e stilistiche del fabbricato.

Previo riscontro sulla qualità architettonica del fronte non potranno essere intonacati:

- elementi architettonici a vista di membrature, fasce marcapiano, cornici se queste si presentano ben apparecchiate con ricorsi in laterizio, sagomate a toro e gola e/o bugnate al piano terra o ai cantonali;
- affreschi, incisioni, bassorilievi, iscrizioni, ove presenti.
- apparecchi murari in pietra e/o mattoni pensati per rimanere a faccia vista o, in ogni caso, storicamente consolidati come tali;
- mantenere in buone condizioni la superficie intonacata evitando rappezzi incongrui. A quest'ultima prescrizione fanno eccezione tutte le operazioni di protezione con scialbi e sagramature necessarie ad arrestare processi di degrado.

Nelle operazioni di intonacatura e tinteggiatura, al fine di evitare la parcellizzazione degli interventi, è obbligatorio procedere a progetti coordinati relativamente alle unità edilizie di una quinta urbana. L'intervento coordinato deve essere sottoposto al parere della Commissione del paesaggio. Negli interventi sugli apparati decorativi di facciata del primo Novecento potrà essere consentito, oltre all'impiego di intonaci tradizionali a calce, anche l'impiego di tinteggiature con componenti sintetici, purché compatibili con l'esistente e conformi ai requisiti di resistenza, adesione e traspirabilità. Tali operazioni saranno sempre comprovate da indagini preventive sui materiali.

Non sono ammessi cappotti esterni posizionati sulle facciate prospicienti pubbliche vie e sulle facciate dei fronti di valore storico-architettonico contornati dalla linea color azzurro della tavola PdR 3.1

#### d) *Superfici a faccia vista e elementi architettonici a vista*

Tutte le apparecchiature murarie (pietra e laterizio) a faccia vista, compresi gli elementi architettonici a vista, devono essere mantenuti a vista e conservati nella finitura e nello stile. Particolare attenzione deve essere adottata nelle operazioni di pulitura, di risarcitura e stilatura dei giunti; nei trattamenti della superficie, nelle operazioni di asportazione, di consolidamento e nella stesura di eventuale protezione. In ogni caso negli interventi su superfici a faccia vista e elementi a vista è obbligatorio:

- utilizzare procedure, materiali e tecniche tradizionali o comunque sempre compatibili con l'esistente;
- adottare procedure congruenti nella lavorazione dei giunti di malta (rasatura, sottosquadro);
- conservare, mediante tecniche di restauro conservativo, tutti gli elementi e le lavorazioni del tipo murario a vista, conci o elementi di spolio, trattamenti di finitura tradizionali;
- mantenere a vista e/o riportare a vista tutti gli elementi che tipologicamente sono stati lavorati per essere lasciati a vista, ovvero le incorniciature di finestre e portali, le mensole, le modanature, le fasce marcapiano, i paramenti bugnati e cornicioni.

#### e) *Balconi*

Nel centro storico non è consentito realizzare nuovi balconi o terrazzi. È altresì consentito:

- conservare, consolidare e ripristinare sistemi di balconi di tipo tradizionale o comunque appartenenti al tipo architettonico del fabbricato mediante tecniche e materiali compatibili;
- sostituire balconi e balconate incongruenti con l'edilizia storica e la tipologia del fabbricato;
- rimuovere balconi e terrazze che hanno alterato la composizione

architettonica e stilistica della facciata;

- realizzare balconate del tipo a loggia nei fronti interni di unità edilizie soggette a ristrutturazione edilizia.

La riproposizione di soluzioni conformi dovrà assicurare tipologie (forma, dimensioni, tecnica), stile e materiali coerenti con il tipo costruttivo architettonico dell'edilizia storica ed integrarsi compatibilmente con l'apparato murario. Il tipo dovrà necessariamente essere valutato in relazione alla compagine architettonica della facciata, alla tipologia del fabbricato e al rapporto con l'intera quinta. Altre soluzioni per tipologia e materiale risulteranno conformi solo se corrispondono a principi di integrazione, compatibilità, distinguibilità e minimo intervento e se saranno coerenti con una rilettura dell'intero prospetto. In questi casi l'intervento è sottoposto al parere della Commissione per la qualità architettonica e paesaggio.

#### *D. Sistema finitura della facciata*

---

##### *a) Riordino della facciata*

In corrispondenza delle vetrine dovranno essere eliminati tutti gli elementi incongrui e posticci (rivestimenti marmorei, cornici, controcornici o altri materiali) rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio. Dovranno essere ripristinati tutti gli elementi che caratterizzano la composizione architettonica della facciata. L'intervento seguirà un programma organico coerente con l'intero prospetto. L'impiantistica dovrà essere occultata all'interno, oppure collocata in modo da non entrare in conflitto con il disegno dell'edificio.

##### *b) Conservazione delle finiture*

Gli elementi architettonici di portali, aperture, fasce marcapiano, marcadavanzale, lesene d'angolo, cornicioni, zoccolature, e altri elementi decorativi caratterizzanti il fabbricato andranno conservati. Non è mai ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo che dovrà essere valorizzato e ripristinato con gli elementi e i materiali caratterizzanti l'ambiente storico (es. pietra per mensole e balconi, legno per i serramenti, scurini, persiane, ecc.)

##### *c) Finestre, porte, portoni*

Tutti gli infissi di porte, portoni, e finestre, tipici della tradizione locale, dovranno essere conservati nella tipologia e nel colore e ripristinati preservando il sistema di chiusura originale. La sostituzione potrà essere prevista solo per infissi storici irrecuperabili o nei casi in cui è evidente e dimostrabile la recente fattura. I nuovi elementi dovranno obbligatoriamente mantenere i caratteri morfologici tipici della tradizione locale utilizzando forme, lavorazioni, colori e tecnologie costruttive analoghe agli elementi storicizzati. È vietata la sostituzione di telai a battente unico con telai a doppio battente, qualora non preesistenti. Sono ammessi infissi di diversa foggia e materiale (esempio infissi in ferro con vernice ferro-micacea colore antracite o similruggine a tutta luce senza partiture con minime sezioni metalliche e senza controtelaio esterno) nei casi di un progetto globale dell'intero fabbricato. Tutti gli interventi, sia nei casi di sostituzione che di nuova esecuzione, dovranno mantenere inalterato il sistema murario dell'incasso-sguincio di porte e finestre, ovvero la forma e la geometria delle strombature e la posizione e disposizione degli eventuali gangli e perni presenti. Tutte le aperture della stessa unità edilizia dovranno presentare infissi identici per forma, materiale e colore e comunque coordinati al sistema della facciata.

##### *d) Serramenti oscuranti*

I sistemi oscuranti tipici di Ghisalba e altri sistemi attribuibili a interventi storicizzati degli inizi del ventesimo secolo devono essere conservati e ristabiliti nella forma, nel sistema di chiusura e nel colore mediante procedure compatibili. Laddove non



sia possibile operare un intervento di tipo conservativo potrà essere consentita la sostituzione con nuovo sistema avente caratteri morfologici, forme, materiali, coloriture della tradizione locale. È vietato compromettere l'integrità delle incorniciature nell'inserimento di perni, di gangli e di fermi o di altri elementi nel posizionamento degli scurini e persiane a meno di un evidente e dimostrabile il sistema di incastro storico preesistente. I sistemi di oscuramento vanno realizzati in legno verniciato con coloriture simili a quelli storicizzati. Nei casi in cui non sia possibile rintracciare il tipo di coloritura è preferibile individuare gamme cromatiche a tinte opache dei marroni-marroni bruniti, in ogni caso valutate in relazione alla partitura architettonica della facciata e al tipo di finitura superficiale (a faccia vista, colore e tonalità della tinteggiatura).

e) *Elementi in ferro lavorato* (grate, roste, lunette, sopraluci, anelli, standardi, paracarri, cancellate, balaustre e simili)

Tutti gli elementi in ferro lavorato di corredo e di finitura, sia coevi al fabbricato sia storicizzati, che presentano caratteri tipologici tipici della tradizione locale atriana dovranno essere salvaguardati e valorizzati. Sono consentiti interventi di tipo manutentivo e di restauro con la messa in opera di procedure conservative. Una loro parziale o totale rimozione atta alla sostituzione potrà essere ammessa solo in caso di documentato stato di irrecuperabilità; in tal caso saranno utilizzati materiali forgiati con tecniche tradizionali.

f) *Tettoie e ripari fissi e altri sistemi per la protezione degli accessi*

Non sono ammesse nuove tettoie e ripari fissi in corrispondenza degli accessi lungo le vie principali e in sede di intervento, anche manutentivo della facciata, dovranno essere rimossi i sistemi incompatibili. Sono altresì vietate le tende posizionate lungo la pubblica via. Saranno conservati e ripristinati solo quei ripari che fanno parte del sistema della facciata e che documentano gli interventi storicizzati.

Sono ammessi sistemi di tettoie e ripari nelle vie secondarie, purché:

- siano poco invasivi per tipologia, dimensione e forma;
- siano compatibili con l'architettura dei fronti secondari;
- non compromettano la fruibilità pedonale dei vicoli;

g) *Vetrine, serrande, saracinesche e simili*

Gli infissi delle vetrine devono essere montati all'interno dello spessore del muro del foro-vetrina. Le vetrine della stessa attività commerciale dovranno essere uniformate per forma, materiale e colore alle aperture del piano terra della unità edilizia in cui sono collocate.

- Materiali consentiti

- legno: essenze scure al naturale o essenze chiare verniciate;
- metallo: ferro/acciaio con vernice ferro-micacea colore antracite o similruggine, acciaio corten o trattato a corten, alluminio brunito o elettrocolorato. Sono escluse tutte le forme di anodizzazione e di satinatura. Le limitazioni nei materiali sopra indicati non sono strettamente vincolanti: possono essere sottoposte ad autorizzazione anche altre soluzioni, a condizione che l'inserimento sul fronte edilizio sia coerente con lo spirito delle norme. È vietata la installazione di serrande, di saracinesche e simili.

E. Impianti tecnologici

- Le cassette porta contatori vanno poste a filo muro e lo sportello va trattato con lo stesso colore della facciata sia se a paramento intonacato sia se a vista.
- La parte terminale dei pluviali va realizzata in rame; è ammessa la realizzazione

di terminali in ghisa purché adeguatamente raccordati ai discendenti in rame e uniformemente trattati nella finitura e tonalità.

- Le antenne paraboliche e le antenne in generale devono essere collocate nella copertura e precisamente sulle falde interne alle corti, escludendo le facciate degli edifici e non devono essere visibili dagli spazi pubblici.

- È vietata la installazione di apparecchi di alimentazione all'esterno degli edifici e in ogni caso non devono essere visibili dagli spazi pubblici.

- I pannelli fotovoltaici possono essere collocati sulle falde interne, non visibili dal suolo pubblico, degli edifici soggetti a ristrutturazione e ripristino edilizio. La loro posizione dovrà essere complanare alla inclinazione della falda secondo il principio di integrazione di cui al DLgs 28/2011, commi 1 e 2 e smi.

- La realizzazione di ascensori può essere autorizzata nei cortili interni a condizione di non alterare l'architettura dello spazio aperto e di non compromettere la tipologia storica del fabbricato nel ridisegno del sistema distributivo interno.

- Sono ammessi interventi che comportano modifiche e eventualmente anche aumenti delle superfici utili e/o anche delle cubature esistenti in tutti gli edifici pubblici o di pubblico interesse, al fine di consentirne l'adeguamento impiantistico, con particolare riguardo alle opere di adeguamento alle norme di sicurezza e di superamento delle barriere architettoniche. Tali interventi dovranno, comunque, rispettare i caratteri strutturali, costruttivi e formali dell'edificio e consentirne la leggibilità in ogni sua parte. Essi dovranno corrispondere ai principi della compatibilità, distinguibilità, minimo intervento e reversibilità rispetto alla situazione preesistente.

#### *F. Sistema spazi aperti*

Anche se non esplicitamente tutelati, tutti gli spazi liberi, incluse le pavimentazioni (acciottolati ecc.) e il sistema del verde (alberature, aiuole, fontane, sistema dei percorsi), dovranno essere ripristinati e/o reintegrati in modo congruente con il carattere storico assunto dallo spazio aperto. Queste prescrizioni valgono anche per gli spazi comuni, per gli androni e i passaggi al piano terra delle unità edilizie.

##### *a) Muri di recinzione e recinzioni*

Non sono ammessi muri in cls a vista.

I muri di recinzione, storicizzati, di giardini, orti e di giardini pensili dovranno essere conservati, integrati e, se necessario, in parte ricostruiti e consolidati con materiali e tecniche tradizionali. La finitura del fronte murato deve essere equiparata al sistema della quinta edilizia. È preferibile che i muri di cinta attualmente esistenti siano trattati a vista evitando intonacature incompatibili o a malta cementizia che occultino la lettura dell'apparecchio murario storicizzato e stratificato. Nel caso di interventi unitari di manutenzione e/o restauro delle facciate dovranno essere previsti interventi anche sui muri di cinta e sulle recinzioni contigue ai fabbricati. La rimozione e la sostituzione di parti incompatibili dovrà assicurare sistemi di posa in opera tradizionali e/o compatibili e ammorsamenti murari alle parti preesistenti.

##### *b) Passaggi pubblici voltati e passaggi aerei*

I sistemi dei passaggi dovranno essere conservati nella loro globalità strutturale (volta e vano abitativo sovrastante). Non è consentita la modifica o la trasformazione, la demolizione, la occlusione parziale o la chiusura alla quota del piano terra, ogni intervento è regolato dalla categoria di restauro.

##### *c) Giardini, giardini pensili e orti*

In linea generale tutti gli spazi aperti dei giardini, dei giardini pensili e degli orti sono disciplinati da interventi di tipo manutentivo e conservativo dello stato dei luoghi. Dovranno essere tutelate tutte le presenze arboree e vegetazionali di

rilievo, il disegno e la disposizione delle aiuole.

g) *Pavimentazioni*

Le pavimentazioni storiche che utilizzano materiali, colori e tecnologie di posa in opera proprie della tradizione locale dovranno essere conservate. Nel caso si debbano rimuovere parti di pavimentazione o reintegrare parti lacunose si dovrà ripristinare la superficie con materiali, tecniche e geometrie conformi all'esistente.

h) *Corpi scala su aree pubbliche*

I corpi scala esterni presenti sulle aree pubbliche (vie, e cortili interni di isolato) e i gradini esterni, rappresentanti il tipico sistema di collegamento delle case a schiera, vanno conservati, e reintegrati sia formalmente, sia dal punto di vista materico-cromatico con tecniche e materiali tradizionali.

i) *Percorsi e marciapiedi*

Per garantire la percorribilità pedonale in totale sicurezza è necessario che i marciapiedi siano tenuti liberi da ostacoli di qualsiasi tipo quali fioriere, pali della segnaletica o informativi, cestini, panchine. Si ritiene assoluta questa prescrizione quando esiste uno spazio di larghezza minima di 1,50 m senza invasione della corsia stradale, totalmente sgombro per il passaggio pedonale.

j) *Pozzi, cunicoli, cloache e cisterne*

Tutti le canalizzazioni e i sistemi di captazione delle acque sotterranee (pozzi, cloache, cisterne e altri presidi storici) presenti in centro storico, siano essi all'interno dei cortili e dei piani cantinati o nei giardini, vanno tutelati e salvaguardati. L'intervento deve essere commisurato alla entità delle problematiche inerente le strutture e le canalizzazioni ipogee. L'invase non dovrà essere occluso o sbarrato, le parti murarie e le decorazioni, ove presenti, dovranno essere trattate con procedure del restauro conservativo. Sono ammesse opere di consolidamento per la messa in sicurezza con tecniche di tipo compatibili.

G. Oggettistica di corredo al fronte esterno

---

a) *Cartelli e Insegne*

Sono consentiti cartelli direzionali, posizionati lontano dal luogo di esercizio, solo per le indicazioni di luoghi pubblici o edifici di valore culturale. Le insegne degli esercizi commerciali devono essere previste unicamente nel vano portainsegna, sopra la vetrina, e di norma non devono sporgere dal filo muro. L'aspetto esteriore (colori e grafica) dovrà risultare in armonia e in conformità con il carattere della facciata in modo da stabilire un equilibrio cromatico con la compagine del fabbricato. Gli enti pubblici e le farmacie possono installare insegne a bandiera di limitate dimensioni, anche luminose. Ad eccezione delle affissioni a muro non sono consentite insegne pubblicitarie all'interno del centro storico.

b) *Tende*

Le tende, per posizione e forma, aventi altezza minima da terra pari a 2,10 m, non devono recare ostacolo alla viabilità né coprire la segnaletica stradale o toponomastica e comunque previo parere della Commissione del Paesaggio. I teli, la cui parte esterna non può essere di materiale plastico, possono riportare esclusivamente la ragione sociale dell'esercizio mentre non sono consentite altre forme pubblicitarie. La tenda deve concorrere al ridisegno complessivo del prospetto e, pertanto, deve essere posizionata in modo da riprendere gli allineamenti dei fori-vetrina adiacenti, escludendo forme "a capottina".

c) *Bacheche e vetrinette*

Fatte salve le vetrinette storiche esistenti, le nuove devono essere funzionali esclusivamente a informazione pubblica o di interesse generale e devono sottostare alle seguenti prescrizioni:

- essere infisse al muro;
- avere un unico trattamento di finitura senza modanature né altri ricorsi architettonici;
- non devono interessare i contorni in pietra dei fori-vetrina, né altre parti di valore architettonico e artistico;
- Materiali consentiti:
  - ferro/acciaio verniciato con vernice ferro-micacea colore antracite o corten o similcorten;
  - vetro. La rimozione e l'adeguamento di cui al presente punto possono essere incentivate con forme di concessioni e premialità.

d) *Campanelli, citofoni, videocitofoni e cassette postali*

Le cassette postali dovranno, preferibilmente, essere collocate all'interno dei fabbricati (androni, vani scala, spazio condominiale, ecc.) evitando installazioni sulle cancellate o in prossimità dei portali di ingresso. In alternativa potrà essere tollerata la realizzazione di buche per lettere nei portoni di ingresso solo nei casi di nuovo infisso. Laddove non è possibile adottare soluzioni sopradescritte potrà essere prevista, previa attenta valutazione, la messa in opera di buche per lettere direttamente sul fronte esterno a fianco del portone di ingresso nella medesima posizione della pulsantiera. In questi casi le cassette potranno essere aperte solo dall'interno dell'edificio. All'esterno sarà presente solo la fessura (eventualmente riparate da una chiusura a ribalta in metallo), la cornice- piastrina dovrà essere coerente con la finitura della facciata, sono consentite cornici-piastrina in metallo (ottone) o preferibilmente in pietra. Per ultimo e in alternativa alla soluzione sopradescritta è consentito, previa valutazione del tipo di finitura della facciata, l'incasso nel muro per l'alloggiamento della cassetta con il solo sportello apribile. La finitura dello sportello deve essere compatibile con l'architettura del fronte edilizio. Le cassette postali dovranno essere in lamiera verniciata colore antracite o trattata a similcorten. L'apposizione di campanelli, citofoni, videocitofoni non dovrà intaccare e/o alterare incorniciature di portali, e decorazioni presenti in facciata. Dovranno essere installati a filo muro, al lato del portone di ingresso eventualmente in corrispondenza delle buche delle lettere e realizzati con materiali conformi alle cornici di dette buche. Nei casi in cui siano presenti solo i campanelli, citofoni, videocitofoni gli elementi di finitura (cornici-piastrina ) esterni vanno realizzati in materiale pregiato come, ad esempio, l'ottone. Vanno conservati tutti i campanelli e le buche delle lettere storicizzati e di tipo tradizionale.

e) *Targhe professionali o per attività*

È consentita la installazione di targhe di limitate dimensioni (circa 20x30 cm) posizionate preferibilmente sopra la zona occupata dalla pulsantiera dei campanelli e dalle buche per le lettere e fissate al muro senza ganci o supporti visibili. Le targhe non possono contenere pubblicità, ma solo caratteri informativi sulla attività. Nel caso di più attività presenti le targhe andranno accorpate per una superficie massima pari a 60x30 cm e realizzate con materiali, forme e colore uguali.

Materiali e soluzioni diverse saranno soggette al parere della Commissione del paesaggio.

f) *Numeri civici*

I numeri civici vanno collocati sul fronte esterno, in alto a destra (rispetto a chi

guarda il fronte) e preferibilmente allineati alla quota di imposta dei portali ad arco, ove presenti, o ad una altezza compresa tra 1,70 m e 2,00 m.

#### *H. Oggettistica corredo degli spazi aperti*

---

##### *a) Arredi esterni*

Gli arredi esterni, quali sedie, tavoli, ombrelloni per esercizi commerciali devono seguire le seguenti indicazioni:- arredi di design d'autore, sedie e tavoli con preferenza di legno massello, metallo verniciato colore grigio antracite;

- ombrelloni in legno e tela chiara, con soluzioni tecniche di appoggio che assicurino la loro stabilità, senza ricorrere a tiranti o elementi infissi a terra;
- assenza di pedane e delimitatori degli spazi (fioriere o simili);
- illuminazione esterna che si integri in modo armonico con le strutture temporanee;
- divieto di chiusura dello spazio occupato dagli arredi con teli di plastica.

##### *b) Illuminazione esterna*

Gli impianti di illuminazione pubblica e privata esistenti e di nuova realizzazione devono essere conformi alle disposizioni normative vigenti. Negli interventi di adeguamento e nuova installazione l'illuminazione degli edifici pubblici e privati dovrà corrispondere, secondo un progetto coerente e misurato, alla architettura della facciata e in ogni caso la luce dovrà essere orientata dall'alto verso il basso e ricadere all'interno della sagoma dell'edificio. È ammessa la illuminazione con fasci di luce diversamente orientati negli edifici di particolare interesse monumentale, negli spazi aperti porticati e nei passaggi pubblici voltati, purché rispondenti ai requisiti della suddetta legge. L'illuminazione pubblica sarà predisposta per tutte le aree morfologicamente omogenee (vie principali, piazze, slarghi) investendo in modo ordinato e coordinato anche gli spazi fruibili dei cortili interni e dei passaggi pubblici. La messa in opera della illuminazione pubblica comporta la rimozione dei corpi illuminati incongrui e posticci di proprietà privata presenti sui fronti esterni.

## **CAPO III      IL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO**

### **TITOLO I      Semplificazione del procedimento amministrativo**

#### **Art. 25            Modalità di accesso ai documenti**

1. Al fine di assicurare la trasparenza dell'attività amministrativa e di favorirne lo svolgimento imparziale è riconosciuto il diritto di accesso ai documenti amministrativi per gli aventi titolo, aventi un interesse diretto ai sensi della L. n° 241/90, del D.Lgs. 24/02/97 n° 39, nonché della legge regionale 30 dicembre 1999 n° 30 e successive modifiche ed integrazioni.
2. L'accesso ai documenti amministrativi deve avvenire sempre mediante richiesta scritta contenente i precisi elementi identificativi del documento nonché i motivi della richiesta, da presentarsi, anche tramite fax o in via telematica se possibile, all'ufficio protocollo, con riferimento all'ufficio che detiene i documenti.
3. L'Ufficio di cui al comma precedente provvede a comunicare al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento e gli orari di ufficio in cui è disponibile al pubblico, nonché le eventuali spese di riproduzione, di spedizione e di bollo.

#### **Art. 26            Autocertificazione**

1. Al fine di favorire lo snellimento delle procedure amministrative di cui al presente regolamento ed in ottemperanza alle disposizioni di cui ai D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e 7 aprile 2003 n. 137, 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.

#### **Art. 27            Asseverazione**

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

#### **Art. 28            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 può convocare una conferenza dei servizi al fine di accelerare i tempi d'istruttoria della pratica ed assicurarne la conclusione dell'iter procedurale nei termini di legge.
2. Il responsabile del procedimento redige una dettagliata relazione nella quale sono indicate la qualifica dell'intervento proposto, le valutazioni sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e dà conto delle eventuali memorie o controdeduzioni presentate.
3. Tutte le decisioni raggiunte nelle riunioni della conferenza dei servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal responsabile del procedimento tra i dipendenti dell'Amministrazione comunale, ed assumono carattere di parere, di proposta o di provvedimento definitivo a seconda che la conferenza dei servizi abbia natura istruttoria o decisoria.
4. Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e da tutti gli altri partecipanti ed assume valore provvedimentale nel caso di conferenza decisoria.

**Art. 29 Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse**

1. Qualora sia opportuno effettuare un esame contestuale di vari interessi pubblici coinvolti in un procedimento amministrativo e riguardanti amministrazioni diverse, il responsabile della struttura competente indice di regola una conferenza dei servizi, ai sensi degli art. 14 e seguenti della L. n° 241/90 e successive modifiche ed integrazioni.
2. La conferenza stessa può essere indetta anche quando l'Amministrazione procedente debba acquisire intese, concerti, nulla osta o assensi comunque denominati di altre amministrazioni pubbliche, che siano necessari per la definizione del provvedimento e che non siano già stati assunti agli atti del procedimento nel corso dell'istruttoria. 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 redatto 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.

**Art. 30 Sportello Unico per l'edilizia**

1. Il Comune, anche in forma associata con altri Comuni, può attivare un Ufficio denominato Sportello Unico per l'edilizia.
2. Lo Sportello Unico per l'edilizia cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione comunale e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività.
3. Tale ufficio provvede alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire, nonché di ogni altro atto di assenso in materia di attività edilizia, compreso il certificato di agibilità; fornisce informazioni sulle materie edilizio-urbanistiche relative al territorio comunale; adotta, sulle medesime materie, i necessari provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque abbia interesse; rilascia i permessi di costruire, i certificati di agibilità, le certificazioni attestanti le prescrizioni normative, le determinazioni a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale ed edilizio. Per qualsiasi altro contenuto disciplinare riferito allo Sportello Unico per l'edilizia non compreso nel presente Regolamento Edilizio, si rinvia al Titolo I, Capo I, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, nonché all'art. 32 della L.R. n. 12/2005.

**Art. 31 Pareri preliminari**

1. I soggetti legittimati, quando l'intervento edilizio incide sull'assetto urbanistico oppure ha rilevanza architettonica e se non soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo, possono presentare istanza al fine di ottenere un parere preliminare per interventi di nuova costruzione o ampliamento e di ristrutturazione edilizia, nonché per iniziative aventi ad oggetto piani attuativi di iniziativa privata .
2. Il progetto preliminare è costituito almeno da:
  - una relazione contenente la descrizione dello stato di fatto dell'immobile, la definizione e la sommaria descrizione dell'intervento, delle specifiche destinazioni d'uso, delle caratteristiche dei manufatti e delle opere da realizzare, l'indicazione delle soluzioni di accesso e degli allacciamenti alle reti viarie ed ai servizi nonché i calcoli di verifica del rispetto degli indici e dei parametri urbanistico/edilizi di zona;
  - elaborati grafici, in scala pari o superiore a 1:200, con la rappresentazione planivolumetrica dell'intervento (qualora lo stesso incida sul relativo

- assetto) e delle soluzioni previste in relazione al contesto urbano ed ambientale;
- render in 3d con fotoinserimento nel contesto;
  - esame di impatto paesistico redatto ai sensi del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), con allegata dettagliata relazione d'inserimento nel contesto.
3. Qualora l'intervento richieda la preliminare autorizzazione di cui all'articolo 146 del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, il progetto preliminare è costituito almeno da:
- una relazione contenente l'indicazione della fonte del vincolo, la descrizione degli elementi di pregio dell'immobile e/o del contesto urbano e/o ambientale in cui si inserisce nonché dell'attuale stato di conservazione dell'immobile, la definizione e la descrizione dell'intervento, con l'indicazione delle specifiche destinazioni (segnalando le eventuali innovazioni al riguardo previste, rispetto allo stato attuale), l'illustrazione di tutti i mezzi e gli accorgimenti che saranno utilizzati per assicurare (sia nelle costruzioni che nelle sistemazioni delle aree scoperte) il rispetto e la valorizzazione degli elementi oggetto di tutela. La relazione deve altresì contenere l'indicazione delle soluzioni di accesso e degli allacciamenti alle reti viarie e dei servizi, nonché i calcoli di verifica del rispetto degli indici e dei parametri urbanistico/edilizi di zona;
  - elaborati grafici, in scala 1:200 o di maggior dettaglio, con la rappresentazione planivolumetrica dell'intervento (qualora lo stesso incida sul relativo assetto) e dell'immediato contesto in cui si inserisce, nonché delle soluzioni previste in relazione al circostante ambiente urbano, rurale o naturale; planimetrie nel numero ed alla scala più idonei a valutare l'intervento ed i suoi effetti sui valori oggetto di tutela;
  - render in 3d con fotoinserimento nel contesto;
  - Il contenuto delle relazioni e delle planimetrie, di cui ai tre commi precedenti deve essere comunque adeguato alle caratteristiche ed all'entità dell'intervento e sufficiente ad illustrare appieno tutti gli aspetti significativi, per i quali il richiedente chiede parere preliminare.
4. Il Responsabile del procedimento, entro 90 giorni dalla presentazione del progetto preliminare, previo il parere della Commissione Edilizia o della Commissione per il Paesaggio, formula il parere comunicandolo al richiedente.
5. Il termine suddetto può essere interrotto al fine di acquisire gli elementi di conoscenza, gli atti e gli elaborati eventualmente necessari ad integrare il progetto preliminare ed a consentire l'espressione del parere.
6. Il parere preliminare favorevole, unitamente agli accertamenti, alle verifiche ed alle valutazioni per esso compiuti, costituirà parte integrante dell'istruttoria relativa alla successiva domanda di permesso di costruire oppure alla successiva denuncia d'inizio di attività, purché esse siano presentate nel termine di un anno dalla data di comunicazione del parere e salva l'entrata in vigore di nuove e diverse norme urbanistico/edilizie, senza che le questioni ed i profili già considerati abbiano a costituire oggetto di nuovo esame, se non per accertarne la conformità, la corrispondenza e l'ottemperanza alle eventuali indicazioni date o condizioni poste.
7. Il parere preliminare può contenere indicazioni in ordine alle modificazioni/integrazioni da apportare, alle condizioni da soddisfare o ai criteri cui ispirare la successiva attività progettuale.
8. L'approvazione del progetto preliminare - urbanistico architettonico - non ha efficacia di permesso di costruire o di denuncia d'inizio di attività.



9. Il progetto preliminare può essere presentato anche ai fini della valutazione tra più alternative planivolumetriche ed in situazioni di particolare complessità funzionale e distributiva delle costruzioni.
10. In tal caso, la documentazione a corredo dell'istanza potrà essere limitata ad un progetto urbanistico/architettonico finalizzato alla definizione ed illustrazione delle dimensioni planivolumetriche, dei rapporti con gli spazi pubblici e privati circostanti, dei caratteri architettonici esterni, della destinazione d'uso.

**Art. 32 Documentazione su supporto informatico**

- 1 L'Amministrazione Comunale provvede a sviluppare l'informatizzazione degli uffici per la ricezione, la gestione e l'archiviazione delle pratiche edilizie. In tal senso gli elaborati progettuali potranno essere richiesti anche o solo su supporto informatico.
- 2 Eventuale ulteriore documentazione e le modalità di trasmissione dei documenti verranno stabilite con apposito provvedimento dirigenziale.

**TITOLO II Le fasi del procedimento amministrativo**

---

**Art. 33 Presentazione delle istanze**

1. Le istanze di permesso di costruire, di autorizzazione paesaggistica, di accertamento di conformità e di accertamento di compatibilità paesaggistica, nonché la denuncia di inizio attività, la segnalazione certificata inizio attività e la comunicazione di Inizio Lavori devono essere presentate in conformità alla normativa vigente in materia di imposta di bollo e devono essere presentate allo sportello unico di cui all'articolo 30 o al protocollo del Comune. In questo caso, ai fini della decorrenza dei termini di legge e di regolamento, farà fede la data di ricevimento dell'istanza da parte dello sportello unico. Le istanze possono anche essere spedite a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento.
2. In caso di presentazione in forma diretta, l'ufficio ricevente rilascia ricevuta dell'avvenuta presentazione apponendo timbro e data del ricevimento.
3. Al richiedente sarà successivamente comunicato il numero di protocollo e il nominativo del Responsabile del procedimento.
4. Nel caso la richiesta si riferisca a più provvedimenti abilitativi distinti, anche se sul medesimo immobile, dovranno essere presentate separate domande.
5. L'esame delle domande avverrà secondo l'ordine di presentazione riscontrabile dal protocollo dello sportello di cui all'articolo 45, salvo particolari casi che verranno valutati di volta in volta e sulla base di specifiche motivazioni del Dirigente competente in materia di edilizia privata.

**Art. 34 Istruttoria e provvedimento delle istanze di permesso di costruire**

1. Fatto salvo quanto previsto al successivo art. 35, le istanze di permesso di costruire sono inoltrate al competente Servizio comunale e sono redatte in duplice copia utilizzando la modulistica predisposta dal Comune e secondo quanto previsto dal presente Regolamento Edilizio.
2. Il responsabile del procedimento entro 60 giorni dalla presentazione dell'istanza cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modifiche ed integrazioni e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.
3. Il termine di cui al comma precedente può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro 30 giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

4. Il responsabile del procedimento, conclusa la fase istruttoria della pratica, sottopone la stessa all'esame della Commissione edilizia per l'espressione del parere di competenza, secondo le procedure indicate del presente Regolamento Edilizio.
5. Ottenuto il parere della Commissione edilizia il responsabile del procedimento predispone una proposta motivata diretta al responsabile del Servizio Edilizia Privata per l'emanazione del provvedimento conclusivo.
6. Con detta proposta verranno indicate, sulla base del parere del suddetto organo tecnico consultivo, le modifiche dei progetti dei vari interventi che risulteranno necessarie per soddisfare esigenze di tutela dei valori ambientali delle varie zone, di coordinamento con le costruzioni preesistenti (in particolare nei casi di interventi di nuova edificazione o sostituzione o ristrutturazione edilizia interessanti cortine edilizie) e di corretta integrazione dei nuovi edifici o di quelli esistenti ed oggetto di recupero nei contesti urbani e territoriali in cui debbono essere realizzati. Modifiche potranno essere altresì prospettate per ragioni di ornato.
7. Qualora la Commissione edilizia non si esprima nel termine di cui al precedente comma 3, il responsabile del procedimento prescinde dalla necessità del parere della Commissione stessa e predispone una relazione scritta diretta al Responsabile del Servizio Edilizia Privata indicando i motivi per cui il termine non è stato rispettato.
8. Una copia della richiesta viene trasmessa con la documentazione allegata alla competente A.S.L., nonché ad altri eventuali Enti, per il prescritto parere di competenza.
9. Su proposta motivata del responsabile del procedimento il Responsabile del Servizio Edilizia Privata assume sulla domanda di permesso di costruire la determinazione conclusiva avente ad oggetto, a seconda dei casi, il rilascio del provvedimento oppure il motivato diniego.
10. Nei casi previsti dal comma 7 il Responsabile del Servizio potrà richiedere modifiche del progetto ai fini ivi indicati.
11. Dell'avvenuta emanazione del permesso di costruire è dato immediato avviso agli interessati nonché notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio.
12. Il rilascio dei permessi di costruire, qualora onerosi ai sensi di legge, è subordinato al versamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate al Titolo II, Capo II, artt. 16,17,18,19 del D.P.R. n. 380/2001 e dagli artt. 43, 44, 45 della L.R. n. 12/2005. Nei casi consentiti dal vigente ordinamento legislativo nazionale e regionale, il versamento del suddetto contributo potrà essere rateizzato previa prestazione delle necessarie garanzie.
13. Il permesso di costruire contiene tutti gli elementi essenziali del provvedimento, ivi comprese la qualificazione dell'intervento e la motivazione. Vengono altresì indicati i termini di inizio ed ultimazione dei lavori. Il termine per l'inizio dei lavori non potrà essere superiore ad un anno dal rilascio del permesso di costruire; il termine per il completamento dei lavori non potrà superare i tre anni dall'inizio dei medesimi. Entrambi i termini potranno essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. La richiesta di proroga dovrà comunque essere presentata anteriormente alla scadenza dei termini.
14. Gli atti di diniego dei titoli abilitativi devono risultare adeguatamente motivati; in particolare dovranno essere indicate le norme di legge, di regolamento e/o le previsioni di piano urbanistico ostative al rilascio.
15. Per tutto quanto non compreso nel presente articolo sono fatte salve tutte le disposizioni dettate dalla L.R. n. 12/2005.

**Art.35 Istruttoria e provvedimento delle autorizzazioni paesaggistiche**

1. Nei casi previsti dal D.lgs. n. 42/2004, in osservanza ai dettami degli artt. da 74 a 86 della L.R. n. 12/2005 ( Parte II°, Titolo V°) ed in base ai contenuti ed indicazioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale, le istanze di autorizzazione paesaggistica di competenza comunale vanno presentate in triplice copia al relativo servizio comunale.
2. Alle istanze dovrà essere allegata la relazione paesistica prevista dalle Linee Guida per l'esame paesistico dei progetti approvate con D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045 ai sensi dell'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, redatta a cura del richiedente. L'esame paesistico ed il giudizio di impatto paesistico svolti dai competenti organi comunali dovranno seguire i criteri e le indicazioni delle citate Linee Guida regionali.
3. Il responsabile del procedimento entro 60 giorni dalla presentazione dell'istanza cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni e integrazioni e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico – giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.
4. Il termine di cui al comma precedente può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.
5. Il responsabile del procedimento, conclusa la fase istruttoria della pratica, sottopone la stessa all'esame della Commissione per il Paesaggio di cui all'art. 81 della L.R. n. 12/2005 mettendo contestualmente a disposizione di questi ultimi tutta la documentazione necessaria, nonché una relazione scritta, al fine di effettuare in tempo utile la valutazione di compatibilità paesistico-ambientale. La Commissione per il Paesaggio può convocare il progettista che ha presentato l'istanza al fine di dare indicazioni per il corretto inserimento nel contesto paesistico tutelato dal vincolo.
6. Acquisito il parere della Commissione per il Paesaggio il responsabile del procedimento predispose una relazione motivata diretta al Responsabile del Servizio Edilizia privata per l'emanazione del provvedimento finale di autorizzazione paesaggistica (o di diniego della stessa).
7. Con detta proposta verranno indicate, sulla base del parere dei suddetti organi tecnici consultivi, le modifiche dei progetti dei vari interventi che risulteranno necessarie per soddisfare esigenze di tutela dei valori ambientali delle varie zone, di coordinamento con le costruzioni preesistenti (in particolare nei casi di interventi di nuova edificazione o sostituzione o ristrutturazione edilizia interessanti cortine edilizie) e di corretta integrazione dei nuovi edifici o di quelli esistenti ed oggetto di recupero nei contesti urbani e territoriali in cui debbono essere realizzati. Modifiche potranno essere altresì prospettate per ragioni di ornato.
8. L'autorizzazione paesaggistica vale per un periodo di cinque anni decorrenti dalla data di rilascio della stessa.
9. Il provvedimento di autorizzazione paesaggistica, ovvero di diniego della stessa, viene comunicato direttamente ai soggetti che hanno proposto l'istanza e pubblicato per non meno di 15 giorni consecutivi all'albo del Comune.

**Art. 36 Istruttoria della denuncia di inizio attività ( D.I.A.)  
Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.)  
Comunicazione di Eseguita Attività (C.E.A.)  
Attività Edilizia Libera (A.E.L.)**

### **D.I.A.**

1. La denuncia d'inizio attività (D.I.A.) è inoltrata almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori al competente servizio comunale in duplice copia utilizzando la modulistica predisposta dal Comune e secondo quanto disposto agli articoli del presente Regolamento Edilizio.
2. La procedura della D.I.A. è esperibile in tutti i casi contemplati al Titolo II, Capo III, art. 22 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, nonché nei casi previsti dall'art. 33 e dall'art. 41 della L.R. n. 12/2005. Non sono assentibili previa Denuncia di Inizio Attività ma solo previo Permesso di Costruire le opere nelle aree destinate all'agricoltura, disciplinate dagli artt. 59 e 60 della L.R. n. 12/2005.
3. L'istruttoria delle istanze di denuncia di inizio attività, non essendo previsto alcun provvedimento finale è rivolta alla verifica della conformità delle opere denunciate alle leggi, agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti vigenti.
4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo di tutela, la relativa autorizzazione dovrà essere allegata alla denuncia di inizio attività. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre in ogni caso dal rilascio del relativo atto di assenso correlato al vincolo. In caso di esito non favorevole la denuncia è priva di effetti.
5. In caso d'incompletezza documentale o progettuale dell'istanza, ne verrà richiesta l'integrazione conformemente a quanto previsto dall'art. 5 del presente Regolamento Edilizio entro trenta giorni dalla data di presentazione ed i termini per dare corso ai lavori decorreranno nuovamente per intero dalla data di deposito delle integrazioni richieste.
6. Il Responsabile del Servizio Edilizia Privata, qualora sia riscontrata la non rispondenza alle leggi, agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti vigenti, notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare gli interventi denunciati e, nel caso di false attestazioni da parte del progettista, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'Ordine di appartenenza.
7. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'Impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di validità di tre anni, decorrente dalla data di inizio lavori come stabilito dalla L.R. 4 del 14/03/2008. La realizzazione della parte non ultimata è subordinata a nuova denuncia.
8. Ultimato l'intervento, il progettista o altro tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale con il quale attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.
9. Nel caso in cui siano dovuti oneri di urbanizzazione e contributo relativo al costo di costruzione il relativo calcolo deve essere allegato alla denuncia di inizio attività ed il pagamento va effettuato con le modalità previste dalla vigente normativa per i permessi di costruire.
10. Valgono in ogni caso tutte le disposizioni dettate dagli artt. 41 e 42 della L.R. n. 12/2005.

### **S.C.I.A.**

1. Si tratta della segnalazione all'Amministrazione comunale di contestuale inizio di lavori edilizi. Può essere utilizzata per interventi di recupero edilizio (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria) e per i medesimi interventi può essere sempre chiesto, in alternativa, il permesso di costruire.
2. Nel termine di 30 giorni dalla presentazione l'Amministrazione comunale può adottare motivato provvedimento di divieto di prosecuzione dell'attività in caso di accertata carenza dei requisiti e presupposti della predetta segnalazione o contrasto con la normativa urbanistica vigente.
3. L'interessato è tenuto a comunicare immediatamente al Comune la data d'inizio e di ultimazione dei lavori, secondo le modalità indicate nel Regolamento edilizio

### **C.E.A.**

1. La Comunicazione di Eseguita Attività sottoscritta da tecnico abilitato, per varianti che non incidano sugli indici urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali comunicazioni costituiscono parte integrante del procedimento relativo al titolo abilitativo dell'intervento principale e possono essere presentate al comune sino alla dichiarazione di ultimazione dei lavori. (comma così sostituito dalla legge reg. n. 3 del 2011)
2. Per quanto riguarda specificamente la nuova disciplina della CEA, applicabile nell'ambito sopra delineato, si precisa che, nel caso di interventi da realizzarsi in zona soggetta a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, alla CEA dev'essere allegato lo specifico atto di assenso dell'ente preposto alla tutela del vincolo
3. Si richiama l'attenzione sugli adempimenti dovuti nel caso di interventi da realizzarsi in ambito non sottoposto a vincolo paesaggistico e sempre che incidano sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici: i relativi progetti sono soggetti all'esame di impatto paesistico previsto dal P.T.R. (vedi artt. 35 e ss., Parte 3, Piano Paesaggistico e DGR. n. 11045/2002).
4. In tal caso, se il progetto rimane sotto la soglia di rilevanza, alla CEA dev'essere allegato l'esame di impatto paesistico, sopra soglia dev'essere acquisito, preliminarmente alla presentazione della CEA, il giudizio di impatto paesistico con parere obbligatorio della Commissione per il paesaggio.
5. Si ricorda che nel caso in cui gli immobili siano sottoposti ai vincoli di natura paesaggistica e/o monumentale di cui al D.Lgs. 42/04, si dovrà ottenere, preventivamente alla presentazione della CEA, la relativa Autorizzazione Paesaggistica dall'ente delegato ai sensi dell'art.80 della L.R.12/05 e/o il Nulla Osta da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano

### **A.E.L.**

1. **Interventi di edilizia libera senza comunicazione:**
  - a) interventi di manutenzione ordinaria;
  - b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
  - c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
  - d) movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
  - e) serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
  - f) installazione di depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc. (art. 17 d.lgs. 128/2006). Per capacità superiore a 13 mc. utilizzare il titolo abilitativo D.I.A.

Come indicato nell'art. 6, comma 1, lett. a), b), c), d), e) del D.P.R. 380/2001.

2. **Interventi di edilizia libera con comunicazione:**
  - a) opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;

- b) opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- c) pannelli solari e fotovoltaici a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
- e) aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

Come indicato nell'art. 6, comma 2, lett. b), c), d), e) del DPR n. 380/2001.

### **3. Interventi di edilizia libera con comunicazione e relazione tecnica**

Alcuni interventi di edilizia libera prevedono la presentazione della comunicazione di attività edilizia libera, della relazione tecnica asseverata e degli elaborati grafici. Tali interventi sono:

- A) quelli di manutenzione straordinaria (articolo 3, comma 1, lettera b del DPR n. 380/2001), che comprendono anche l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
- B) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.

Come indicato nell'art. 6, comma 2, lett. a) e lett. e) bis del DPR n. 380/2001.

1. Gli interventi edilizi liberalizzati devono, in ogni caso, rispettare le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e di tutte le altre norme di Settore aventi incidenza sull'attività edilizia (ad esempio norme di sicurezza, antisismiche, antincendio, igienico-sanitarie, norme relative all'efficienza energetica, disposizioni contenute nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ecc.).
2. L'acquisizione delle autorizzazioni e degli altri atti di assenso eventualmente necessari è a cura dell'interessato. Al termine dei lavori, nei casi previsti dalla legge, l'interessato deve provvedere all'aggiornamento catastale.
3. Il mancato invio della comunicazione di attività edilizia libera o della relazione asseverata, quando previste, determina l'applicazione di una sanzione pecuniaria di 258 euro, ridotta di 2/3, e quindi pari a 86 euro, se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è già in corso di esecuzione.
4. Nel caso in cui le opere realizzate non rientrino nell'attività edilizia libera e/o contrastino con la normativa urbanistica verranno applicate le corrispondenti sanzioni previste dal titolo IV del DPR 380/2001 in materia di vigilanza e controllo sull'attività edilizia (demolizione, sanzione pecuniaria, ecc.)
5. L'inizio lavori per attività di edilizia libera, ai sensi dell'art.6 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, così come modificato dalla legge n.73 del 2010, deve essere comunicato dall'interessato all'Amministrazione comunale, anche per via telematica, senza necessità di attendere il rilascio di un titolo abilitativo.
6. Alla comunicazione devono essere allegate le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi di legge (es. autorizzazione paesaggistica in ambiti vincolati). Solo per la fattispecie della manutenzione straordinaria che non riguarda parti strutturali dell'edificio, non comporta aumento delle unità immobiliari e non implica incremento dei parametri urbanistici, alla comunicazione va allegata una relazione tecnica asseverata con opportuni elaborati progettuali a firma di tecnico abilitato, nonché i dati identificativi dell'impresa incaricata dei lavori.

**Art. 37 Istruttoria e provvedimento dei piani attuativi di iniziativa privata**

1. Le proposte di piani attuativi di iniziativa privata, redatte in conformità alla modulistica predisposta dai competenti Servizi comunali, sono inoltrate all'Amministrazione Comunale in 2 copie cartacee ed una su supporto informatico, nonché in conformità a quanto disposto dagli artt. del presente Regolamento Edilizio.
2. Ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 12/2005 il Consiglio Comunale adotta il piano attuativo entro il termine di 90 giorni decorrente dalla presentazione delle istanze.
3. Il termine di cui al comma 2 può essere interrotto una sola volta qualora il responsabile del procedimento richieda, con provvedimento espresso da assumere nel termine di 30 giorni dalla data di presentazione delle istanze, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento delle stesse alle prescrizioni normative vigenti. In questo caso il termine di cui al comma 2 decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modifiche progettuali richieste.
4. Della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione da parte dei competenti uffici comunali al soggetto e/o soggetti proponenti.
5. Il piano attuativo è adottato con deliberazione di Consiglio Comunale, previa acquisizione dei pareri obbligatori previsti dai dispositivi legislativi e regolamentari vigenti, entro il termine di cui al precedente comma 2.
6. La deliberazione di adozione è depositata, con i relativi allegati, presso la segreteria comunale per 30 giorni consecutivi, decorrenti dal primo giorno di affissione all'Albo pretorio comunale del relativo avviso di deposito, affinché chiunque possa prenderne visione.
7. Nei successivi 30 giorni gli interessati possono presentare osservazioni ed opposizioni secondo le disposizioni di legge.
8. Al piano attuativo dovrà essere sempre allegata la relazione paesistica prevista dalle Linee Guida per l'esame paesistico dei progetti approvate con D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045 ai sensi dell'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, redatta a cura del richiedente. L'esame paesistico ed il giudizio di impatto paesistico svolti dai competenti organi comunali dovranno seguire i criteri e le indicazioni delle citate Linee Guida regionali.
9. Scaduto il termine per la presentazione delle osservazioni ed opposizioni, il Consiglio Comunale, nel termine di 60 giorni dalla scadenza sopra indicata, decide sulle stesse ed approva, in via definitiva, il piano attuativo.
10. Qualora il piano attuativo introduca varianti agli atti di P.G.T., dopo l'adozione si applicano le procedure previste dall'art. 13 ( commi da 4 a 12) della L.R. n. 12/2005.
11. Valgono in ogni caso tutte le disposizioni dettate dall' art. 14 della L.R. n. 12/2005.

**Art. 38 Istruttoria e provvedimento delle richieste di certificati di agibilità**

1. La richiesta del certificato di agibilità deve essere inoltrata all'Amministrazione Comunale in copia unica utilizzando la modulistica predisposta dai competenti Servizi comunali e secondo quanto disposto dal presente Regolamento Edilizio. La richiesta deve essere effettuata entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori, allegando la ricevuta di denuncia di variazione di accatastamento dell'edificio, le dichiarazioni di conformità degli impianti installati e tutti i documenti indispensabili.
2. Il certificato di agibilità è rilasciato dal Responsabile del Servizio Edilizia Privata entro trenta giorni dalla data di presentazione dell'istanza, corredata della documentazione conformemente a quanto previsto dal presente Regolamento Edilizio, in caso superati i sessanta giorni si intende rilasciata per silenzio assenso.

3. Entro il termine di cui al precedente comma 2, il Dirigente può altresì disporre, previa comunicazione al soggetto richiedente, un'ispezione che verifichi la rispondenza del fabbricato ai requisiti richiesti per l'abitabilità ovvero per l'agibilità.
4. Il termine di trenta giorni può essere interrotto una sola volta dall'Amministrazione Comunale esclusivamente per la richiesta di integrazione documentale che non sia nella disponibilità o che non possa essere acquisita autonomamente dall'Amministrazione Comunale.
5. Il termine di trenta giorni di cui al comma 2 ricomincia a decorrere nuovamente per intero dalla data di presentazione dei documenti richiesti.
6. Ai sensi della vigente normativa in materia, in caso di silenzio dell'Amministrazione comunale, trascorsi trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, l'agibilità s'intende attestata nel caso sia stato rilasciato il preventivo parere dell'ASL – se e in quanto dovuto ai sensi L.R. n° 8/2007. In caso di autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie (solo per interventi residenziali), il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o parte di esso.
7. Il certificato di agibilità per le destinazioni diverse dalla residenza non sostituisce gli eventuali nulla-osta, le approvazioni e/o autorizzazioni previste dalle norme in vigore per specifiche attività.

**Art. 39 Voltura degli atti abilitativi all'attività edilizia**

1. La richiesta di voltura degli atti abilitativi all'attività edilizia deve essere inoltrata all'Amministrazione Comunale in copia unica dagli aventi titolo, secondo quanto disposto dal presente Regolamento Edilizio, utilizzando la modulistica predisposta dai competenti Servizi comunali, con la presentazione di copia dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio del provvedimento abilitativo.
2. La voltura è atto dovuto dall'Amministrazione, la quale prende atto della mutata titolarità del diritto sull'immobile.
3. La nota di voltura viene riportata in calce agli originali dell'atto abilitativo senza modificarne i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori.

**Art. 40 Varianti essenziali**

1. Ai sensi dell'art. 54 della L.R. n.12/2005, la variante essenziale al progetto consiste in uno o più dei seguenti mutamenti:
  - a. mutamento della destinazione d'uso che determini carenza di aree per servizi ed attrezzature di interesse generale, salvo i casi di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 51 della L.R. n. 12/2005;
  - b. aumento del volume o della superficie, purché tale incremento non comporti la realizzazione di un organismo edilizio autonomo, computando a tal fine:
    - I. per gli edifici residenziali un incremento volumetrico in misura superiore
      - al 7,5 % da zero a mille metri cubi
      - al 3 % dai successivi milleuno metri cubi a tremila metri cubi
      - all'1,2% dai successivi tremilauno metri cubi sino e non oltre tremamila metri cubi;
    - II. per gli edifici non residenziali un incremento della superficie lorda di pavimento in misura superiore
      - al 7,5% da zero a quattrocento metri quadrati
      - al 3% dai successivi quattrocentouno metri quadrati a mille metri quadrati



- all'1,2 % dai successivi milleuno metri quadrati sino e non oltre diecimila metri quadrati;
  - c. modifiche dell'altezza dell'edificio in misura superiore a un metro senza variazione del numero dei piani;
  - d. modifiche delle distanze minime, fissate dalle vigenti disposizioni, dell'edificio dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà, in misura superiore a metri 0,50 ovvero in misura superiore a dieci centimetri dalle strade pubbliche o di uso pubblico, qualora l'edificio sia previsto in fregio ad esse;
  - e. mutamento delle caratteristiche dell'intervento assentito in relazione alla classificazione dell'art. 27 della L.R. n.12/2005, purchè si tratti di intervento subordinato a titolo abilitativo.
  - f. violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, purchè la violazione non attenga agli aspetti procedurali.
2. Non sono considerate variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle cubature dei volumi tecnici ed impianti tecnologici, sulla distribuzione interna delle singole unità abitative e produttive, per l'adeguamento alle norme sul risparmio energetico, per l'adeguamento alle norme per la rimozione delle barriere architettoniche, nonchè le modifiche che variano il numero di unità immobiliari.
  3. Qualora, nel corso dei lavori o comunque dopo il rilascio del permesso di costruire o la presentazione della denuncia di inizio attività, si intendano apportare modifiche al progetto approvato, tali da alterare le linee essenziali dell'intervento edilizio, realizzando un nuovo fatto costruttivo, l'interessato deve sospendere i lavori e presentare un nuovo progetto di variante essenziale. Ove una o più varianti essenziali interessino esclusivamente, nel corso della validità del provvedimento abilitativo, interventi sul 10% massimo della s.l.p. originariamente assentita o aumenti della superficie coperta relativa a corpi accessori, la sospensione dei lavori viene limitata alle opere oggetto di variante essenziale.

#### **Art. 41 Le ordinanze**

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

#### **Art. 42 Annullamento e revoca**

1. L'annullamento e la revoca integrale o parziale degli atti di cui ai precedenti articoli, sono disposti dallo stesso organo che ebbe ad adottare gli atti medesimi o che, al momento della determinazione, sia competente al riguardo, previa acquisizione della relazione istruttoria e del parere degli stessi uffici od organi intervenuti in relazione agli atti da annullare o da revocare.

### **TITOLO III Accertamenti, Vigilanza e Sanzioni**

---

#### **Art. 43 Gli accertamenti**

1. I competenti Uffici comunali possono provvedere agli accertamenti necessari per l'applicazione e il rispetto del presente regolamento.
2. Qualora sussista il necessario concorrente interesse pubblico o si sia in presenza di presunta violazione di norme edilizie o urbanistiche, le operazioni di accertamento possono altresì essere svolte su richiesta del soggetto interessato, ancorché privato.

3. Nessun accertamento può essere invece effettuato in ordine a situazioni attinenti interessi di natura meramente privatistica e, comunque, non rilevanti dal punto di vista della sicurezza pubblica, del decoro urbano, dell'igiene pubblica o di altri profili di interesse pubblico.
4. Le operazioni di accertamento sono descritte in apposito verbale sottoscritto dal redattore e da quanti hanno partecipato alle operazioni medesime.
5. Del verbale di accertamento possono prendere visione ed eventualmente richiederne copia tutti i soggetti ad esso interessati, previa richiesta scritta indirizzata al responsabile del procedimento.

#### **Art. 44 Sanzioni edilizie**

1. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono disciplinate dai seguenti articoli del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, nonché dalla L.R. n.12/2005:
  - a. art. 27 ("vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia");
  - b. art. 28 ("vigilanza su opere di amministrazioni statali");
  - c. art. 29 ("responsabilità del titolare del titolo abilitativo, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a denuncia di inizio attività ");
  - d. art. 30 ("lottizzazione abusiva");
  - e. art. 31 ("interventi eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali");
  - f. art. 32 ("determinazione delle variazioni essenziali");
  - g. art. 33 ("interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità ");
  - h. art. 34 ("interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire");
  - i. art. 35 ("interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici");
  - j. art. 36 ("accertamento di conformità")
  - k. art. 37 ("interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità");
  - l. art. 38 ("interventi eseguiti in base a permesso di costruire annullato");
  - m. art. 39 ("annullamento del permesso di costruire da parte della Regione");
  - n. art. 40 ("sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della Regione");
  - o. art. 41 ("demolizione di opere abusive");
  - p. art. 42 ("ritardato od omesso versamento del contributo afferente il permesso di costruire");
  - q. art. 43 ("riscossione");
  - r. art. 44 ("sanzioni penali");
  - s. art. 45 ("norme relative all'azione penale");
  - t. art. 46 ("nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985");
  - u. art. 47 ("sanzioni a carico dei notai");
  - v. art. 48 ("aziende erogatrici di pubblici servizi");
  - w. art. 49 ("disposizioni fiscali");
  - x. art. 50 ("agevolazioni tributarie in caso di sanatoria")
2. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono irrogate dal dirigente o dal responsabile della struttura competente.

#### **Art. 45 Sanzioni paesaggistiche**

1. Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia ed in particolare dal D.Lgs. n. 42/2004 e dall'art. 83 della L.R. n.12/2005.

2. Le sanzioni di cui al precedente comma non si applicano nel caso in cui venga certificata l'assenza del danno ambientale.

**Art. 46 Sanzioni per violazioni al regolamento**

1. Fatta salva l'applicazione del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, nonché dalla L.R. n.12/2005 e del D.Lgs. n. 42/2004, per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da 25,00 Euro a 500,00 Euro.

**Art. 47 Avvio, istruttoria e provvedimento finale del procedimento sanzionatorio**

1. Il responsabile del procedimento o dell'istruttoria provvede a comunicare ai soggetti nei confronti dei quali il provvedimento finale è destinato a produrre effetti, l'avvio del procedimento sanzionatorio, ai sensi dell'art. 7 della L. n° 241/90.
2. In seguito alla verifica degli atti di accertamento dell'infrazione ed alla luce di ulteriori informazioni acquisite e dei chiarimenti eventualmente dati dai controinteressati di cui al primo comma, il responsabile del procedimento individua il tipo di sanzione da applicare.
3. Il Responsabile del Servizio Edilizia Privata irroga la sanzione mediante apposito provvedimento nel quale devono essere indicati:
  - a. Le generalità del trasgressore;
  - b. L'abuso riscontrato, la sua qualificazione con l'indicazione del rapporto scritto relativo allo stesso;
  - c. Le sanzioni prescritte dal vigente ordinamento legislativo con l'indicazione delle disposizioni che nella fattispecie trovano applicazione;
  - d. I termini e le autorità a cui è possibile ricorrere;
4. Ricorrendone i necessari presupposti, il Responsabile del Servizio Edilizia Privata ordina la sospensione dei lavori. In tal caso l'ordine stesso dovrà anche avere i contenuti e le funzioni di avviso, ai sensi degli artt. 7 e 8 della L. n° 241/90, di avvio del procedimento finalizzato all'assunzione del provvedimento sanzionatorio definitivo.

**Art. 48 Fase integrativa dell'efficacia**

1. I tempi per l'adempimento del provvedimento sanzionatorio decorrono dalla data della notifica del suddetto provvedimento.

**TITOLO IV La Commissione Edilizia** *(abrogato dalla delibera di approvazione n. 4 del 12/02/2015)*

---

~~Art. 49 Composizione~~

~~Art. 50 Casi di decadenza dei commissari~~

~~Art. 51 Competenze~~

~~Art. 52 Convocazione~~

~~Art. 53 Quorum strutturale e funzionale~~

~~Art. 54 Segretario~~

~~Art. 55 Termini per l'espressione del parere~~

~~Art. 56 Durata della Commissione e sostituzione dei componenti~~

## **TITOLO V    La Commissione per il Paesaggio**

---

### **Art. 57            Composizione**

1. La Commissione è composta dal n. 3 componenti nominati dalla Giunta Comunale, in possesso dei seguenti requisiti:
  - a. per il Presidente della Commissione: laurea e abilitazione all'esercizio della professione ed aver maturato una qualificata esperienza, come libero professionista o in qualità di pubblico dipendente, nell'ambito della tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici;
  - b. per i componenti: diploma universitario o laurea in una materia attinente l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia ed urbanistica, la tutela dei beni architettonici e culturali, le scienze geologiche, naturali, geografiche e ambientali, unitamente a: qualificata esperienza, almeno triennale se laureati, nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente, in una delle materie sopra indicate e con riferimento alla tipologia delle funzioni paesaggistiche attribuite all'ente locale al quale si presenta la candidatura.

Il possesso del titolo di studio e dell'esperienza richiesta, nonché gli ulteriori titoli professionali (partecipazione a corsi di formazione, master, iscrizione in albi professionali o regionali, partecipazione alle Commissioni per il paesaggio) attinenti alla tutela e valorizzazione del paesaggio dovranno risultare dal curriculum individuale allegato alla candidatura presentata.
2. I componenti della Commissione per il Paesaggio non possono essere contestualmente membri della Commissione Edilizia o di Commissioni comunali operanti nel settore territoriale.
3. Partecipa ai lavori della Commissione un dipendente del Settore Tecnico con mansioni di Segretario della Commissione.

#### **Art. 58           Competenze**

1. La Commissione per il Paesaggio e per la Tutela della Qualità urbana”, di seguito denominata “Commissione per il Paesaggio” é organo di consulenza tecnica dell’Amministrazione Comunale per gli interventi da realizzare in zone sottoposte a vincoli di tutela ambientale e paesaggistica, per i Piani urbanistici che interessino zone sottoposte a tali tutele, nonché per aspetti che possono rilevare più in generale sotto il profilo ambientale e paesaggistico. Sono sottoposti al parere obbligatorio, non vincolante, della Commissione per il paesaggio tutti gli interventi per i quali sia necessaria l’emanazione di un provvedimento di competenza comunale ai sensi del Capo II del Titolo V della Parte II della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12. Tale parere costituisce elemento di valutazione paesaggistica delle trasformazioni proposte avente natura ed effetti diversi e separati rispetto alla valutazione edilizio-urbanistica delle trasformazioni medesime, di competenza della Commissione Edilizia. Esprime, inoltre, il giudizio di impatto paesistico sui progetti di recupero dei sottotetti, che incidono sull’aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell’art. 64, comma 8, L.R. 12/2005 e s.m.i. in conformità alla D.G.R. n. 7/11045 del 08 novembre 2002.

In particolare la Commissione del Paesaggio, anche sulla base degli strumenti conoscitivi del presente regolamento valuta:

- a. L’impatto estetico – visuale dell’intervento (così detto decoro);
  - b. Il rapporto con il contesto;
  - c. La qualità progettuale;
  - d. La compatibilità con strumenti paesistico ambientali vigenti;
2. La Commissione per il Paesaggio esprime parere obbligatorio in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche di competenza del Comune, come titolare o delegato, ai sensi dell’art. 81, comma 3, L.R. 12/2005 e s.m.i.
  3. Qualora il progetto presentato sia conforme alla strumentazione urbanistica ed edilizia, ma la Commissione per il Paesaggio non lo ritenga idoneo ad inserirsi armoniosamente o senza contrasti nel contesto di riferimento, la stessa darà indicazioni di massima al progettista affinché questi possa apportare le variazioni necessarie per l’adeguamento del progetto.

#### **Art. 59           Convocazione**

1. La Commissione è convocata dal Presidente, a mezzo posta, telefax o posta elettronica, almeno tre giorni prima della seduta.
2. Il termine di cui al precedente comma 1 può essere ridotto in casi di urgenza in base alla valutazione del Presidente e, comunque, non può essere inferiore a 24 ore.
3. L’ordine del giorno deve contenere l’indicazione dei singoli oggetti da trattare.

#### **Art. 60           Quorum strutturale e funzionale**

1. Per la validità delle sedute della Commissione è richiesta la presenza della maggioranza dei componenti della stessa.
2. La Commissione esprime parere obbligatorio a maggioranza dei presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente.
3. I componenti della Commissione devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione, allontanandosi dall’aula, relativamente ad interventi riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini, fino al quarto grado. In caso di astensione di tutti i componenti la Commissione, il provvedimento finale terrà conto del solo parere derivante dalle risultanze dell’istruttoria tecnica effettuata dal settore competente.

**Art. 61            Segretario**

1. Il Segretario della Commissione predispone la documentazione da allegare all'ordine del giorno e procede all'invio delle convocazioni delle sedute della Commissione.
2. Il Segretario, per ogni seduta, redige apposito verbale che deve contenere i nomi dei presenti, gli oggetti trattati, una sintesi degli interventi e dei pareri espressi con l'indicazione se siano espressi all'unanimità o a maggioranza; in tale ultimo caso devono essere riportate nel verbale le motivazioni dei voti contrari alla decisione assunta. Per i pareri relativi al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche nel verbale dovranno essere riportate le valutazioni espresse dai componenti con allegate le relative relazioni scritte.
3. Il processo verbale è sottoscritto dal Presidente, dai componenti e dal Segretario della Commissione.
4. Le sedute della Commissione non sono pubbliche.

**Art. 62            Termini per l'espressione del parere**

1. La Commissione per il Paesaggio è tenuta ad esprimere il proprio parere obbligatorio entro sette giorni dalla convocazione.
2. In caso di mancata espressione del parere, anche a causa di sedute deserte nei termini sopra indicati, lo stesso verrà formulato dal Presidente della Commissione.

**Art. 63            Durata della Commissione e sostituzione dei componenti**

1. La Commissione dura in carica per tutta la durata del mandato amministrativo nel corso del quale è stata nominata e fino alla nomina della nuova Commissione, da effettuarsi nei termini di Legge.
2. In caso di mancata partecipazione a tre sedute consecutive, i componenti della Commissione potranno, su segnalazione del Presidente, essere dichiarati decaduti dalla Giunta Comunale.

## CAPO IV DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

### TITOLO I Parametri Edificatori

#### Art. 64 Parametri urbanistici

1. Per quanto concerne la definizione di superficie coperta (S.c.), rapporto di copertura (R.c.), superficie lorda di pavimento (S.l.p.), volume (V.), altezza (H), si rimanda alle definizioni contenute negli strumenti generali di pianificazione urbanistica.

#### Art. 65 Superficie scoperta e drenante

1. La superficie fondiaria del lotto di nuova edificazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante non inferiore al 30% nelle zone residenziali ed al 15% nelle zone produttive, commerciali e terziarie.
2. Per i casi di pluralità di destinazioni d'uso, ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.
3. Le superfici scoperte e drenanti non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile, posto auto o a qualsiasi tipo di deposito (salvo che si dimostri l'utilizzo di materiali drenanti), né in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti.
4. Per i piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante deve essere calcolato con riferimento all'intera area interessata, avendo cura comunque di distribuire il più omogeneamente possibile tale superficie nei singoli lotti nella fase esecutiva.
5. Negli interventi di recupero edilizio, nelle ristrutturazioni urbanistiche e negli interventi di nuova edificazione in lotti di completamento i parametri di superficie scoperta e drenante costituiscono obiettivo a cui tendere; nei predetti casi il presente articolo non ha valore prescrittivo ma orientativo.
6. In ogni caso, ad eccezione degli interventi nei lotti di completamento, dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente.

#### Art. 66 Altezza degli edifici

1. Le altezze degli edifici sono quelle prescritte dalle norme tecniche di Piano delle Regole per le singole zone ed ambiti in cui ricadono.
2. Per piano di spiccatto si intende la quota del marciapiede per gli edifici in fregio alle strade, nel caso di terreni situati tra più strade si calcola la quota media tra le stesse, mentre, oltre la profondità di mt 10 dal fronte verso strada dell'edificio, il piano di spiccatto è quello del piano naturale di campagna.

#### Art. 67 Misurazione delle distanze tra fabbricati

1. Le distanze minime tra fabbricati sono prescritte dalle norme tecniche del Piano delle Regole.
2. Per distanza tra due edifici s'intende la linea più breve che li unisce, misurata a squadro e ad arco di cerchio.
3. Non vanno considerati, ai fini del distacco tra due edifici e nemmeno per la distanza dai confini, modesti sporti di natura complementare ed ornamentale (cornicioni, mensole, ecc.) ed i balconi aperti purché non sporgenti oltre m 1,50.
4. Gli interventi in progetto interessanti pareti finestrate di locali abitativi dovranno comunque essere conformi al vigente R.L.I., in modo particolare all'articolo 3.4.13 (Presenza di ostacoli alla aeroilluminazione) .

**Art. 68 Allineamenti**

1. Ferme restando le disposizioni relative alle distanze minime tra edifici o dalle strade dettate dal P.d.R., nonché dal Codice della strada e dal relativo Regolamento di attuazione, può essere imposta o assentita, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza diversa al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.
2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.
3. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.
4. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine su fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi privati interessati da percorsi pedonali ad uso pubblico.

**Art. 69 Spazi conseguenti ad arretramenti**

1. L'arretramento degli edifici dal filo stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente regolamento:
  - a. dalla disciplina di P.d.R. e dai relativi strumenti esecutivi;
  - b. dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.
2. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti, ove non prescritta, deve comportare un'attenta definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni rivolte a valorizzare la qualità complessiva dello spazio urbano.

**Art. 70 Prospetti su spazi pubblici ed a confine**

1. I prospetti costruiti completamente o parzialmente a confine dovranno avere caratteristiche architettoniche tali da costituire un corpo architettonico omogeneo ed organico.
2. I piani attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico o ad uso 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. Sono vietate le parziali tinteggiature a colori diversi sulla fronte di uno stesso fabbricato, qualora non siano conseguenza di organico progetto.
4. 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.
5. In particolare devono essere curate la progettazione e la formazione di un sistema del verde pensile e nella conformazione di aggetti e/o spazi loggiati.
6. 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.

**Art. 71 Sporgenze e aggetti**

1. Tutte le sporgenze dovute a decorazioni, infissi e simili, non potranno superare la misura di m. 0,10 rispetto alla verticale sul filo stradale.
2. Tutte le aperture verso strada poste ad un'altezza inferiore a m 3.50 rispetto al filo stradale devono essere munite di serramenti che non aprano verso l'esterno, fatta eccezione per i casi in cui tali aperture siano richieste per motivi di sicurezza (es.:



esercizi commerciali, esercizi pubblici, ecc.); in tal caso dovranno essere realizzate garantendo l'incolumità e la sicurezza pubblica.

3. Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico.

## **TITOLO II Qualità dell'abitato**

---

### **Disposizioni generali**

#### **Art. 72 Requisiti delle costruzioni e degli alloggi**

1. I requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili sono definiti dalle norme del "Regolamento locale d'igiene" che viene assunto, per la parte riguardante le norme edilizie e delle costruzioni, come parte integrante ed integrativa del presente regolamento e al quale si rimanda.
2. Tutti i progetti edilizi dovranno quindi dimostrare il totale rispetto, oltre che delle norme urbanistiche, delle disposizioni del presente regolamento e di quelle del "Regolamento locale d'igiene".

#### **Art. 73 Superficie minima utile alloggi**

1. Ogni alloggio a pianta libera deve avere una superficie minima netta di mq. 25,00 per la prima persona e di mq. 10 per ogni successiva persona.
2. La superficie minima netta degli spazi di abitazione quando questi ultimi sono confinati, non deve risultare inferiore ai seguenti valori:
  - a. camere ad un letto: mq. 9,00
  - b. camere a due letti: mq. 14,00
  - c. soggiorno (anche con spazio di cottura): mq. 14,00
  - d. altri locali (studio/sala di lettura, ecc.): mq. 9,00
  - e. servizio igienico: mq. 4,00
  - f. per il secondo servizio igienico è richiesta una superficie minima di mq. 3,00, riducibile a mq. 2,00 nel caso di interventi sull'esistente, e un lato minimo di m. 1,20.
3. Gli alloggi devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura e di un servizio igienico.
4. Negli immobili destinati ad uffici, quando non regolamentati da specifiche norme al riguardo, la superficie dei servizi igienici non deve essere inferiore a mq 2,00.

#### **Art. 74 Requisiti spaziali**

1. In conformità alla normativa igienico-sanitaria vigente, ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare e i locali devono essere raggiungibili internamente all'alloggio.
2. In ogni alloggio si distinguono:
  - a. spazi di abitazione e spazi accessori: camere da letto, sale, soggiorno, cucina, sale da pranzo, studio, sala da gioco, sala di lettura ed assimilabili, come indicato all'art.3.4.3 del vigente RLI.;
  - b. spazi di servizio (locali di servizio): stanze da bagno, servizi igienici, lavanderia, cantine, spogliatoi, guardaroba, disimpegni e ripostigli

#### **Art. 75 Altezza minima dei singoli ambienti**

1. L'altezza netta media dei singoli ambienti non deve essere inferiore a m 2,70 per gli spazi di cui al comma 2, lettera a) del precedente articolo, con altezza minima in caso di soffitto non orizzontale non inferiore a mt. 2,10.
2. L'altezza netta media può essere ridotta a m 2,40 per gli spazi accessori e di servizio di cui al comma 2, lettera b) del precedente art. 73 (riducibile a m. 2,10 per i corridoi e i luoghi di passaggio in genere, compreso i ripostigli e le cantine) con altezza minima in caso di soffitto non orizzontale non inferiore a m 1,80.

3. La distanza minima tra il pavimento e la superficie più bassa del soffitto finito non deve essere inferiore a m 2,10, fermo restando quanto previsto dagli artt. n. 63, 64, 65 della legge regionale n. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni in materia di recupero dei sottotetti. Gli eventuali spazi di altezze inferiori ai minimi devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio o guardaroba.
4. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è ammessa la conservazione di minori altezze medie che in ogni caso non possono risultare inferiori a m 2,40 per gli spazi di abitazione, fermo quanto previsto al comma precedente per le altezze minime. Non si applica tale disposto in caso di intervento di ristrutturazione che preveda la totale demolizione e ricostruzione o lo spostamento, per i locali interessati, delle quote di imposta dei solai e in caso di locali con soffitto orizzontale che per altezze inferiori a mt. 2,70 ricadrebbero nei requisiti di antigienicità o inabitabilità previsti dal Regolamento Locale di Igiene .
5. I ribassamenti necessari alla realizzazione degli impianti di climatizzazione e cablaggio non si computano ai fini del calcolo dell'altezza media di un locale purché le relative controsoffittature non occupino, in pianta, una superficie superiore a un terzo del locale, fermo restando quanto previsto dal comma 3 del presente articolo.

**Art. 76 Cucine, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici**

1. Ogni abitazione deve essere servita da un locale cucina o da uno spazio cottura e da almeno una stanza da bagno.
2. Le cucine, gli spazi di cottura, i servizi igienici, oltre ai requisiti generali di altezza, superficie, volume, aerazione, ecc. previsti dal presente regolamento e dalla normativa igienico-sanitaria vigente, devono avere le seguenti caratteristiche:
  - a. per le cucine e gli spazi di cottura, cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori, nel rispetto degli articoli 3.4.30, 3.4.31, 3.4.32, 3.4.33 del vigenti RLI.
  - b. il servizio igienico, di norma, deve essere dotato di lavabo, vaso, bidet, vasca da bagno o doccia. L'accesso deve avvenire da disimpegno o antibagno e mai direttamente da locali di abitazione o dalla cucina.
3. Nel caso di servizi igienici integrativi o di seconde stanze da bagno è consentito l'accesso diretto da camere da letto.

**Art. 77 Soppalchi**

1. La superficie dei soppalchi non deve superare il 30% di quella del locale soppalcato.
2. L'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per quella soprastante, non potrà essere inferiore a m 2,10.
3. Entrambe le parti, soprastante e sottostante, devono essere totalmente aperte e quella superiore munita di balaustra non inferiore a m 1,00 di altezza.
4. Al fine della verifica dei rapporti aeroilluminanti andrà considerata la superficie complessiva del vano principale e del soppalco.

**Art. 78 Sottotetti**

1. I vani sottotetto non abitabili devono avere un'altezza interna media non superiore a m. 1,50 e un rapporto di aeroilluminazione non superiore al valore di 1/30; eventuali deroghe, comunque non comportanti il raggiungimento di un'altezza media ponderale abitabile ai sensi delle vigenti regionali, potranno essere valutate in relazione alla conformazione tipo-morfologica dell'edificio.

2. I vani sottotetto non abitabili non devono avere locali destinati a stanze da bagno, servizi igienici e lavanderia ed inoltre non potranno avere balconi ed abbaini.
3. I vani sottotetto per i quali si interviene con opere comportanti il loro recupero residenziale ai sensi delle vigenti leggi regionali dovranno possedere caratteristiche di abitabilità congruenti con i disposti del vigente R.L.I. .
4. Dovranno altresì rispettare i requisiti di cui alla Circolare del 03/02/1997 dell'Assessorato alla Sanità della Regione Lombardia relativa alle prescrizioni igienico-sanitarie inerenti il recupero dei sottotetti esistenti.

**Art. 79           Abbaini, lucernari ed aperture in falda**

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

**Art. 80           Spazi seminterrati e sotterranei**

1. Si definiscono locali seminterrati quei locali che per parte della loro altezza si trovano parzialmente interrati; sono invece considerati sotterranei quelli che si trovano completamente interrati su ogni lato. L'altezza libera dei locali seminterrati e sotterranei non deve essere superiore a m 2,50, oltre tale altezza i locali vengono inseriti nel conteggio della SIp dell'edificio, così come definito nelle NA di PdR del PGT.
2. I locali seminterrati possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone quali, ad esempio, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali (fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni) quando abbiano i seguenti requisiti:
  - a. altezza interna superiore a m 2,70;
  - b. protezione dall'umidità ;
  - c. protezione da gas radon.
  - d. rapporti di aeroilluminazione naturale regolamentari ovvero illuminazione artificiale con ricambio meccanico o condizionamento idoneo al tipo di attività svolta;
  - e. resistenza termica (R) delle partizioni del seminterrato = 1 °C h. mq. / Kcal;
  - f. soglia delle eventuali finestre ad almeno m. 0,20 dal piano del suolo circostante;
  - g. isolamento acustico;
  - h. vespaio areato di m 0,50 di altezza ed intercapedine, pavimento unito ed impermeabile, muri protetti dall'umidità del terreno.
3. Al fine dell'utilizzo degli ambienti ubicati al piano seminterrato ed interrato a scopo lavorativo dovrà essere acquisita, antecedentemente all'inizio dell'attività lavorativa, la specifica autorizzazione prevista dall'art. 65 del D. Lgs. N. 81/2008 da richiedere presso il Dipartimento di Prevenzione dell'ASL (Ufficio SPSAL – Servizio Prevenzione Salute Ambienti Lavoro).

**Art. 81           Scale**

1. Le scale devono avere le seguenti dimensioni:

- a. Rampa minimo cm 120, anche in presenza di ascensore, riducibile a cm 80 nel caso di scale secondarie non condominiali e pertanto di uso esclusivo dell'alloggio;
  - b. somma tra pedata ( minimo cm 30 ) ed il doppio dell'alzata non inferiore a cm 62/64.
2. Le scale destinate a servire più alloggi devono essere interrotte ogni 10 alzate con apposito pianerottolo non inferiore a m. 1,20.
  3. Le scale che collegano più di due piani, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno o a mezzo di lucernario con apertura pari almeno a mq 0,40 per ogni piano servito o mediante finestre di superficie non inferiore a mq 1 per ogni piano servito.
  4. Gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili.
  5. Per le scale di sicurezza e di emergenza si applicano norme specifiche di settore.
  6. Le scale possono avere copertura nel rispetto della superficie coperta

#### **Art. 82            Ascensori**

1. Negli edifici di nuova costruzione costituiti da oltre tre livelli ( comprendendo l'eventuale piano interrato o seminterrato) è prescritta l'installazione di un ascensore che dovrà avere le seguenti caratteristiche:
  - a. edifici residenziali: dimensioni min. cabina cm 130 di profondità e cm 95 di larghezza luce netta porta cm 80
  - b. altri edifici: dimensioni min. cabina cm 140 di profondità e cm 110 di larghezza luce netta porta cm 80

#### **Art. 83            Volumi tecnici**

1. Sono considerati volumi tecnici gli spazi strettamente necessari all'alloggiamento di impianti tecnologici o parti di essi, quali ad esempio: extracorsa di ascensori o montacarichi, centrali termiche, impianti di refrigerazione e condizionamento, centraline per ricezione e/o trasmissione, ecc.

#### **Art. 84            Parapetti**

1. L'altezza minima dei parapetti di ogni tipo e funzione dovrà essere di cm. 100 per i primi due piani e 110 cm. per i successivi, preferibilmente in materiale trasparente dai 60 cm. in su.
2. Detti parapetti devono essere resistenti agli urti, presentare profili non spigolosi o taglienti, essere inattraversabili ad una sfera di cm. 10 di diametro e non devono favorire l'arrampicamento.

#### **Art. 85            Requisiti funzionali**

1. Gli edifici devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, almeno dei seguenti servizi fondamentali:
  - a. riscaldamento
  - b. distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica e del gas
  - c. rete telefonica
  - d. raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti
  - e. posti auto coperti e/o scoperti in misura adeguata al n. di alloggi o fruitori.
2. Nelle nuove costruzioni o nelle integrali ristrutturazioni devono inoltre essere previsti:
  - a. adeguati spazi per la raccolta dei rifiuti solidi urbani, preferibilmente effettuata in modo differenziato (umido, plastica, carta, vetro, indifferenziati);

- b. trasporto verticale delle persone e delle cose, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
- c. protezione dagli incendi e dalle scariche atmosferiche mediante messa a terra ;
- d. eventuale aerazione forzata;

**Art. 86            Autorimesse o posti auto privati - deposito cicli**

- 1. Le autorimesse o posti auto privati devono essere realizzati nel rispetto di tutte le norme di sicurezza, di prevenzione incendi ed igieniche dettate dalla vigente normativa in materia. Le griglie di areazione dei corselli e/o degli spazi di manovra devono distare dalle finestre o aperture almeno m 3,00.
- 2. Le autorimesse destinate ad un solo veicolo devono avere superficie netta minima di mq. 14, esclusi gli spazi di manovra.
- 3. Le rampe di accesso alle autorimesse non possono avere pendenze superiori al 20% e immissione diretta sulla carreggiata in strade ad alto traffico veicolare.
- 4. La realizzazione delle autorimesse interrato non deve ostacolare il deflusso di corsi d'acqua esistenti e della fognatura comunale, né pregiudicare le linee di erogazione di servizi di interesse pubblico (acqua, energia elettrica, metano, telefono), né alterare l'equilibrio idrogeologico del sottosuolo.
- 5. Quando la conformazione strutturale dell'organismo edilizio o le dimensioni dell'area di pertinenza non consentano la formazione al proprio interno di spazi di manovra adeguati è ammessa la realizzazione di accessi ai parcheggi tramite sistemi automatizzati di elevazione e movimentazione meccanizzata.
- 6. In tal caso devono comunque essere realizzati spazi di attesa delle autovetture, dimensionati in modo tale da non creare ostacolo ai flussi veicolari sulle sedi stradali.
- 7. Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni di edifici esistenti che coinvolgano spazi esterni, dovranno essere previsti idonei spazi per il ricovero temporaneo di cicli e motocicli.

**Spazi pubblici o ad uso pubblico**

**Art. 87            Disciplina del verde su aree pubbliche**

- 1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione, la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione e valorizzazione ambientale.
- 2. L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali ( natura del terreno, adattabilità della specie, ecc.) anche sulla scorta dei seguenti fattori:
  - a. sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi, dei percorsi, nonché alle condizioni di luce;
  - b. forma e caratteristiche della pianta a maturità;
  - c. sviluppo più o meno rapido;
  - d. caratteri dell'apparato radicale;
  - e. resistenza all'inquinamento;
  - f. rilevanza estetica.
- 3. Le aree a bosco e 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.
- 4. Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura.

**Art. 88            Decoro degli spazi pubblici o di uso pubblico**

- 1. Le strade e le piazze, i suoli pubblici o assoggettati 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 d'ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso in cui siano presenti sottoservizi impiantistici.

2. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso ed il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.

#### **Art. 89 Insegne e mezzi pubblicitari**

1. Fatte salve le prescrizioni del Codice della strada e del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione, l'installazione di mezzi pubblicitari quali insegne, sorgenti luminose e cartellonistica pubblicitaria sul territorio comunale è disciplinata dall'apposito Regolamento contenente i disposti in ottemperanza all'art. 3 del D.Lgs. 15 novembre 1993 n. 507. In ogni caso deve tenersi conto che ogni tipo di insegna o altre affissioni sono da considerare parte integrante del disegno urbano e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi.
2. Il rilascio di 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.

#### **Art. 90 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 le norme di legge inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati e comunque dotati di idonei impianti che li rendano visibili nelle ore notturne.
3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiabile, compatto ed omogeneo.
4. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a cm 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 raccordate con rampe al piano stradale.
6. Sono a carico dei proprietari le spese di ripristino dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà nel caso di manomissione degli stessi per opere edilizie eseguite all'interno delle singole proprietà.
7. I privati possono richiedere all'Amministrazione comunale, a proprie spese e previa autorizzazione, il permesso di realizzare progetti finalizzati alla valorizzazione di marciapiedi di uso pubblico, adiacenti le rispettive proprietà, nel rispetto ed in armonia con il contesto urbano e finalizzati alla valorizzazione degli spazi pubblici antistanti gli edifici stessi.

#### **Art. 91 Piste ciclabili**

1. Le piste ciclabili devono essere realizzate preferibilmente:
  - a. su sede propria, ad unico o doppio senso di marcia qualora la loro sede sia fisicamente separata da quella relativa ai veicoli a motore ed ai pedoni, attraverso idonei spartitraffico longitudinali rialzati o altra specifica delimitazione;
  - b. su corsia riservata, ad unico senso di marcia, concorde a quello della contigua corsia destinata ai veicoli a motore ed ubicata a destra rispetto a quest'ultima.

2. La larghezza della corsia ciclabile ad un solo senso di marcia non deve essere inferiore a m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono avere larghezza minima di m 2,50.
3. Le piste ciclabili devono essere provviste di apposita segnaletica verticale all'inizio ed alla fine del loro percorso ed ogni qualvolta esso cambia direzione.
4. La pavimentazione stradale della pista ciclabile deve essere differenziata nel colore o nei materiali da quella delle parti contigue; in caso contrario deve essere prevista opportuna segnaletica orizzontale.
5. Sulle piste ciclabili deve essere curata al massimo la regolarità delle loro superfici per garantire condizioni di agevole transito ai ciclisti.

#### **Art. 92 Spazi porticati e gallerie**

1. La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante, nonché in riferimento alle previsioni di Piano delle Regole e deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.
2. I portici e le gallerie devono essere dimensionati dal punto di vista architettonico e del decoro edilizio 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.
3. Le pavimentazioni di marciapiedi, spazi porticati, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.
4. I materiali e le forme della pavimentazione devono sempre essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi.
5. I porticati aperti al pubblico transito, pur se realizzati su area privata, e devono prevedere delle intercapedini tali da convogliare le acque piovane in fognatura.
6. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali
7. Per i portici aperti al pubblico passaggio che prospettano su aree pubbliche, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso possono essere prescritti gli impieghi di materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

#### **Art. 93 Occupazione degli spazi pubblici**

1. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o permanenti, deve chiedere specifica concessione e/o autorizzazione ai sensi del "Regolamento per l'applicazione della tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche".
2. La concessione e/o autorizzazione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione ed indica il termine finale della stessa.
3. Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della concessione-autorizzazione ha l'obbligo di sgombrare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti.

#### **Art. 94 Disciplina d'uso del sottosuolo**

1. Tutte le attività connesse alla posa, riparazione, sostituzione di servizi posti nel sottosuolo pubblico sono disciplinate dalle direttive comunali per l'organizzazione dei servizi a rete nel sottosuolo e per la manomissione del suolo pubblico quando vigente.

**Art. 95 Reti di servizi pubblici**

1. Le reti dei 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 aree e di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di fruibilità degli spazi pubblici.

**Art. 96 Intercapedini e griglie di aerazione**

1. Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostanti aventi funzioni di illuminazione indiretta ed 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 degli spazi pubblici su cui si aprono.
2. Le intercapedini dovranno avere il lato maggiore parallelo all'asse stradale ed il lato minore non superiore a m 1, 20, salve particolari deroghe dovute a motivate necessità e comunque non dovranno interferire con le reti tecnologiche interrate esistenti o previste né potranno ospitare le reti tecnologiche private.
3. La struttura delle griglie dovrà garantire i requisiti di sicurezza e transitabilità pedonale e veicolare.
4. La pulizia e la manutenzione del fondo dell'intercapedine è a carico dei richiedenti e loro aventi causa.

**Art. 97 Strade private**

1. La realizzazione di strade private è consentita nell'ambito di piani attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previo permesso di costruire con apposita convenzione. L'esecuzione e' subordinata all'accertamento che la strada proposta non leda le caratteristiche funzionali, fondiari e paesistiche della localita', nonché alla sottoscrizione di un atto unilaterale registrato di disponibilità a cedere le aree a favore del Comune. L'autorizzazione all'apertura di strade private non impegna il Comune a renderle pubbliche in futuro, riservandosi però esso tale diritto.
2. Le strade private di nuova realizzazione devono essere, a cura dei proprietari frontisti interessati, sistemate con pavimentazione permanente e marciapiedi, dotate di fognatura con scarico dei liquami neri e delle acque meteoriche a mezzo di appositi pozzetti con griglie e bocche di lupo, nonché di illuminazione secondo le modalità che saranno indicate dall'Ufficio Tecnico Comunale o dagli enti gestori dei servizi.
3. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere alla loro manutenzione e pulizia, all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta, alla pavimentazione ed all'efficienza del manto stradale, nonché alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche fino alla loro immissione nei collettori comunali.
4. La sezione minima delle strade private è di metri 6,00 e raggio di curvatura, misurato nella mezzera della carreggiata, non inferiore a m. 10,00; se a fondo chiuso, devono prevedere uno spazio di manovra tale da consentire agli autoveicoli l'inversione di marcia.
5. Negli ambiti agricoli si applica la stessa sezione minima qualora la strada debba servire piu' di due edifici; potrà essere di mt. 5,00 in caso diverso.
6. Le prescrizioni di cui al precedente comma 4 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione e di recupero, potranno essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme di cui al presente regolamento, compatibili con la reale fattibilità.



## Spazi privati

### **Art. 98**      **Accessi e passi carrabili** *(modificato dalla delibera di approvazione n. 21 del 07/05/2015 e n. 37 del 31/07/2018)*

1. I proprietari debbono sistemare le soglie degli accessi carrali e pedonali con pavimentazioni che impediscano all'acqua piovana di fuoriuscire sulla strada e/o sul marciapiede.
2. Gli eventuali cancelli dei nuovi accessi carrabili devono essere arretrati almeno di m 5 dal filo esterno della recinzione, o comunque essere previsti in posizione tale da consentire la sosta in piano, fuori dalla carreggiata e dal marciapiede, di un veicolo in attesa di ingresso o in stazionamento d' immissione sulla via. I cancelli dovranno avere senso di apertura rivolta all'interno del lotto.
3. L'obbligo di tale arretramento si applica anche ai rifacimenti di accessi carrali esistenti, restandone esonerati solo quelli al servizio di fabbricati edificati prima del 23/11/1982 e per i quali ne sia documentata la impraticabilità o la incongruità realizzativa nonché per quelli la cui realizzazione o rifacimento è conseguente ad allargamenti di strade pubbliche. In tali casi il cancello dovrà essere dotato di sistema automatizzato con comando a distanza.
4. Gli accessi carrali dovranno comunque distare almeno 12 m dalle intersezioni stradali.
5. Gli spazi creatisi per effetto dell'arretramento di cui al punto precedente dovranno essere pianeggianti, essi potranno essere conteggiati come aree di cui all'art. 41 sexies della legge n° 1150 del 17 agosto 1942 e successive modifiche ed integrazioni.
6. I cancelli degli accessi pedonali, qualora si affaccino su di un marciapiede avente sezione superiore a m 1,00, potranno essere realizzati a filo della recinzione, qualora si affaccino direttamente su di un asse stradale o su di un marciapiede avente sezione pari o inferiore a m 1,00, dovranno essere arretrati di almeno m 1,50 dal filo esterno della recinzione. In entrambi i casi dovranno avere apertura rivolta all'interno del lotto.
7. Le uscite carrali dai locali interrati o seminterrati devono terminare in aree di sosta orizzontali che consentano la sosta non assistita del veicolo prima dell'immissione sulle aree pubbliche; la lunghezza di tale aree non potrà essere inferiore a m 5.
8. Gli accessi carrali dovranno essere distanti almeno m 10 dalle uscite pedonali delle costruzioni destinate ad uso pubblico.
9. Il Responsabile dell'Area Territorio ha la facoltà, sentita la Giunta comunale, di imporre la modifica degli accessi carrali esistenti, mediante apposita ordinanza nella quale fisserà anche il termine per la esecuzione.
10. E' consentita la realizzazione di un unico accesso carrale per ogni singolo lotto anche se il medesimo è pertinente ad edifici costituiti da più alloggi o attività produttive; la possibilità di realizzare due ingressi carrali per lotto è subordinata alla condizione che gli stessi siano abbinati e che il loro sviluppo complessivo non sia superiore a m 8.
11. La possibilità di libera realizzazione di un secondo accesso carrale potrà essere ammessa al servizio di nuovi edifici da realizzarsi su lotti già edificati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio aventi una superficie fondiaria superiore a 2500 mq se in zona residenziale o a 3500 mq se in zona produttiva.
12. Il Responsabile dell'Area Territorio, sentito il parere della Polizia Locale, potrà ammettere la realizzazione di accessi in deroga a quanto previsto ai precedenti commi (10 e 11) ma comunque nel rispetto del Codice della Strada in caso:

- di contestuale realizzazione di opere di miglioramento della sicurezza sull'asse stradale ove si colloca il nuovo accesso; in tal caso il nuovo accesso dovrà essere distante non meno di 12 metri dall'accesso carrale esistente più vicino.
- di lotti già edificati interessati nelle loro pertinenze esterne da infrastrutture viarie fatte oggetto di procedure espropriative ancora in corso; in tal caso qualora il lotto si affacci su più strade il nuovo accesso dovrà aver sbocco sull'asse viario a minor traffico.

In entrambi i casi preliminarmente alla realizzazione dell'accesso dovrà essere sottoscritta con il Comune apposita convenzione disciplinante, nel primo caso, caratteristiche, modalità e tempi di realizzazione delle opere di compensazione a miglioramento della viabilità e, nel secondo, caso tempi e modalità di cessione al Comune delle aree oggetto di espropriazione.

13. Non è posto alcun limite al numero degli accessi pedonali.
14. Il Responsabile dell'area Territorio, sentito il parere della Polizia Locale, potrà imporre una determinata distanza di sicurezza degli accessi carrali rispetto alle curve stradali.
15. E' facoltà del Responsabile dell'area Territorio, sentita la Commissione per il Paesaggio, prescrivere all'interno del nucleo di antica formazione, particolari soluzioni anche in deroga alle succitate norme ma nel rispetto delle eventuali prescrizioni specifiche dettate per la zona dal Piano delle Regole.
16. E' facoltà del Responsabile dell'area Territorio, sentito il parere della Polizia Locale, consentire nell'ambito dei Piani Attuativi particolari soluzioni agli accessi anche in deroga alle disposizioni dei precedenti commi.
17. Onde evitare il crearsi di situazioni pregiudizievoli per la sicurezza e la fluidità della circolazione lungo le strade extraurbane attraversanti zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico e comunque all'interno del centro abitato è vietata la formazione di nuovi accessi, innesti, derivazioni. Sono fatti salvi gli accessi esistenti o già autorizzati dalla Provincia alla data di adozione della presente norma.

#### **Art. 99            Parcheggi pertinenziali**

1. Nelle nuove costruzioni e anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati appositi parcheggi come da art. 2 della Legge n°122/89 (Ambiti residenziali n. 1 mq di parcheggio ogni 3,33 mq di Slp - Ambiti produttivi n. 1 mq di parcheggio ogni 10 mq di Slp). In occasione di demolizioni e ricostruzioni nonché nelle ristrutturazioni con cambiamento delle destinazioni d'uso, di norma devono essere previsti all'interno dei fabbricati principali o nel sottosuolo, ricoveri per automezzi in numero non inferiore al numero delle unità immobiliari ivi previste.
2. Nel sottosuolo degli immobili, ovvero al piano terreno dei fabbricati esistenti, possono essere realizzati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari. Tali parcheggi possono essere realizzati – ad uso esclusivo dei residenti – anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché non in contrasto con lo strumento urbanistico comunale, il rapporto di pertinenza è garantito da un atto unilaterale impegnativo per se, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari. Le strutture totalmente entroterra potranno essere realizzate in aderenza al confine anche in eccedenza ai limiti di legge ovvero anche in fascia di rispetto stradale solo con parere dell'ente gestore della strada e con vincolo di non indennizzabilità.
3. In soprassuolo possono essere realizzati parcheggi pertinenziali di un solo piano fuori terra, qual ora sia dimostrata l'impossibilità tecnica di realizzarli nel sottosuolo ed aventi superficie netta non superiore ai limiti di legge. Tali parcheggi possono

essere realizzati ad uso esclusivo dei residenti anche sulle superfici di aree esterne al fabbricato poste a distanza non superiore a mt. 500, con i limiti di cui al precedente comma. Le strutture dovranno rispettare il rapporto di copertura, avere altezza massima all'estradosso di copertura non superiore a m. 2,10 potranno avere distanza minima pari a m. 3,50 dalle proprietà adiacenti.

Per detti manufatti è ammessa la copertura a tetto con falde inclinate, purché l'altezza di estradosso, lungo i confini di proprietà non superi la soprascritta quota di m. 1,80 e le falde non superino la pendenza del 35%

Ad uguale distanza ma previa convenzione con la proprietà adiacente interessata detti manufatti potranno essere realizzati con altezza massima all'estradosso di copertura non superiore a m. 2,50.

4. Possono infine essere realizzati, quali interventi edilizi autonomi, parcheggi pertinenziali anche pluripiano in sottosuolo, purché gli interventi risultino conformi al presente Regolamento e agli strumenti urbanistici, comprese le convenzioni attuative.

**Art. 100 Recinzioni** *(modificato dalla delibera di approvazione n. 21 del 07/05/2015)*

1. Le recinzioni, aventi carattere definitivo, ove ammesse dal P.G.T., devono essere decorose anche in relazione alla destinazione dell'area da recintare, ed essere esteticamente intonate all'ambiente.
2. Particolare cura sarà osservata per le recinzioni poste lungo le vie e piazze pubbliche o aperte al pubblico transito così come per le recinzioni interne di giardini e di cortili visibili da luogo di pubblico transito.
3. Salvo quanto diversamente disposto nel proseguo le recinzioni nel territorio comunale non possono superare l'altezza massima di m 1,70 e devono essere trasparenti per almeno m 1,20 nella parte terminale. L'altezza massima è riferita alla quota del marciapiede (se esistente) o della strada; qualora la recinzione disti più di trenta metri dalla strada si assume come riferimento quella naturale di campagna.
4. Nelle zone destinate ad insediamenti produttivi sono ammesse recinzioni in muratura o in rete metallica aventi altezza massima di m 2,00, purché non si affaccino su spazi pubblici o di uso pubblico, e ne venga riconosciuta sia la compatibilità con l'ambiente dalla Commissione per il Paesaggio. .
5. Nelle zone agricole i terreni destinati a cultura e/o a pascolo possono essere recintati esclusivamente con pali in legno semplicemente conficcati nel terreno e reti metalliche in colorazioni d'ambiente aventi altezza massima di m 1,70. Il Responsabile del Territorio potrà prescrivere, ferma restando l'altezza massima , un congruo distacco della rete dal suolo atto a consentire il passaggio della fauna.
6. Le immediate pertinenze delle aree agricole edificate con attrezzature agricole e con abitazioni potranno essere delimitate con recinzioni aventi altezza massima di m. 1,7 trasparenti nella parte superiore per almeno m. 1,2. La superficie cintata non potrà comune eccedere di 10 volte quella del sedime dei fabbricati. La tipologia della recinzione dovrà avere l'assenso della Commissione per il Paesaggio.
7. Non è consentita la realizzazione di nuove recinzioni nell'ambito del nucleo di antica formazione del P.G.T., fatte salve eventuali diverse previsioni delle schede azioni ed interventi delle unità organiche del Piano delle Regole.
8. Nelle zone soggette all'obbligo di Piani Attuativi la tipologia delle recinzioni affacciantisi su spazi pubblici, fermo restando quanto stabilito nel precedente terzo comma, sarà determinata dalle loro norme di attuazione specifiche. Sono confermate le tipologie delle recinzioni definite dai Piani Attuativi già convenzionati o dai progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione dei medesimi.
9. Di norma le recinzioni non possono essere erette all'interno delle fasce di rispetto stradale. A titolo precario e con vincolo di non indennizzabilità dell'opera sono ammesse la recinzioni poste ad una distanza non minore di 1/3 della profondità della fascia di rispetto.
10. All'esterno degli insediamenti previsti dal P.G.T. la distanza delle recinzioni dalle

- strade non potrà comunque essere inferiore a m 5.
11. Il Responsabile dell'area territorio, potrà ammettere o imporre allineamenti e/o arretramenti diversi da quelli previsti dal precedente comma in caso di:
    - previsioni urbanistiche particolareggiate;
    - allineamenti precostituiti;
    - rettifica di allineamenti tortuosi.
    - recinzioni di aree agricole con pali in legno infissi nel terreno e rete trasparente, in tal caso trova applicazione il comma 4 dell'art. 26 del DPR 16.12.1992 n. 495, le stesse sono esonerate dall'obbligo di produrre vincolo di non indennizzabilità.
  12. Gli allineamenti delle recinzioni dovranno comunque essere approvati dall'Ente proprietario della strada.
  13. E' facoltà del Responsabile dell'area territorio, previo parere conforme della Giunta Comunale, imporre la recinzione di aree private lungo i lati confinanti con aree pubbliche o di uso pubblico, e di prescriberne le caratteristiche.
  14. In corrispondenza degli incroci stradali le recinzioni e le sistemazioni a verde, debbono essere realizzate in modo da lasciare buona visibilità ai fini della sicurezza della circolazione veicolare, sia mediante opportune caratteristiche, sia mediante arretramenti o smussi.
  15. Il Responsabile dell'area territorio, sentita la Giunta Comunale, potrà imporre l'arretramento delle recinzioni esistenti al fine di poter realizzare smussi di intersezioni stradali e marciapiedi lungo le vie o le pubbliche piazze; in quest'ultimo caso lo arretramento non potrà essere superiore a m 2,0.
  16. Gli spazi di proprietà privata che risultano non recintati per effetto di arretramento delle recinzioni, dovranno essere mantenuti decorosamente a cura dei proprietari, allo scopo il Sindaco potrà richiedere ai privati la presentazione di uno specifico atto d'obbligo unilaterale.

#### **Art. 101 Spazi ineditati ed edifici in disuso**

1. Le aree inedificate e gli edifici in disuso non possono essere lasciati in stato di abbandono ma devono essere sottoposti a manutenzione periodica, assicurando gli aspetti di decoro urbano, da parte di enti o soggetti proprietari.
2. Pertanto dovranno essere recintati con strutture che ne mantengano la visibilità e dovranno essere sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde e, se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, nonché di idonei sistemi di allontanamento di volatili da solai e sottotetti, in accordo con le disposizioni comunali.
3. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno al contravventore.
4. Gli edifici sopracitati dovranno rispettare quanto indicato nei Titoli I e II del Regolamento Locale d'Igiene di cui alla Deliberazione del Direttore Generale dell'Azienda Sanitaria Locale della Provincia di Bergamo n. 1020 del 02/08/2001 – aggiornamento del titolo I e II del R.L.I.

#### **Art. 102 Numeri civici degli edifici**

1. L'Amministrazione comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario.
2. I numeri civici devono essere collocati per edificazioni a filo strada a fianco della porta d'ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico e per edificazioni arretrate sul pilastro destro del cancello d'ingresso, ad un'altezza variabile da 2,00 a 2,50 m. e devono essere mantenuti nella medesima posizione a cura del proprietario.
3. I numeri civici devono, inoltre, essere indicati su targhe di materiale resistente.
4. Allo scopo di realizzare una nuova numerazione, l'Amministrazione comunale può applicare indicatori provvisori.

In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale numerate o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione gli indicatori precedentemente assegnatigli nel termine di quindici giorni.

**Art. 103 Targhe energetiche**

1. La targa energetica dovrà essere conforme al modello stabilito con apposito provvedimento dalla Regione Lombardia ed essere esposta in un luogo che garantisca la sua massima visibilità e conoscibilità.

**Art. 104 Strutture temporanee mobili**

1. Le strutture temporanee mobili di tipo chiuso, tensostrutture, tende telescopiche o retrattili e chioschi, non sono ammesse in ambiti residenziali, se in Ambito di attività produttive/commerciali o assimilate devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e devono rispettare le seguenti caratteristiche:
  - a. non superino i 150,00 mq di superficie ed i 5,00 mt. di altezza, rispettando altresì la distanza minima dai confini di 5,00 mt. salvo diverso accordo col confinante.
  - b. utilizzare finiture esterne coerenti con il contesto circostante;
  - c. essere allacciati ai pubblici servizi (energia elettrica, fognatura, ecc.) se necessario;
2. L'installazione di dette strutture per l'occupazione e l'uso del suolo pubblico e di uso pubblico è subordinato al preventivo rilascio di esplicito provvedimento di assenso.
3. L'autorizzazione per manufatti provvisori è valida per un periodo non superiore ai centottanta giorni e può essere rinnovata per una durata massima di ulteriori novanta giorni.
4. Il soggetto detentore di autorizzazione per manufatti provvisori deve rimuovere le opere provvisorie a propria cura e spese entro quindici giorni nel caso di inosservanza degli obblighi previsti.

**Art. 105 Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni**

1. I proprietari hanno l'obbligo di 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 Comunale può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro parimenti 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.

**Art. 106 Allacciamento alle reti fognarie**

1. Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dall'Ente Gestore del servizio.
2. 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.

**Art. 107 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. Tutte le opere di nuova edificazione dovranno prevedere contestualmente agli interventi edilizi la realizzazione di idonee opere di fognatura.
2. I reflui dovranno confluire nei sistemi di collettamento e depurazione ai sensi del D.lvo. 152/2006.
3. Deve essere garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.
4. Nelle nuove costruzioni e nei casi di ristrutturazione edilizia di interi fabbricati dovrà essere predisposto idoneo impianto per il collegamento ad antenne, di qualsiasi tipo, centralizzate.
5. In ogni caso la posa di antenne paraboliche e di impianti di ricezione in genere, singoli e collettivi, dovrà avvenire nel rispetto del decoro, dell'estetica e
6. dell'ambiente, con divieto di visibilità dalla strada pubblica e con colori in armonia con le tinte di facciata e di copertura dell'edificio. Per quanto concerne la tutela
7. sanitaria connessa all'esposizione della popolazione ai campi elettrici e magnetici si richiama il rispetto della normativa specifica vigente in materia, con particolare riferimento alla L. 22.2.01 n. 36 e al D.P.C.M. 08.07.03.
8. Il soddisfacimento dei fabbisogni energetici deve essere preferibilmente previsto ed assicurato attraverso impianti e combustibili poco inquinanti, privilegiando
9. l'utilizzo del gas metano.

## **TITOLO III Opere minori**

---

### **Art. 108 Comunicazione per Opere Minori**

1. Fatte salve le previsioni del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n° 42, gli interventi di seguito elencati, non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune.
2. Non è ammessa la realizzazione di ogni altro genere di struttura che non rientri tra quelle di cui ai seguenti articoli, se non strutture provvisorie di cantiere successivamente disciplinate.
3. La comunicazione dovrà essere effettuata almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori, in carta semplice ed accompagnata da uno schema progettuale semplificato, non necessariamente a firma di tecnico abilitato, dovrà essere corredata da quanto all'occorrenza indispensabile per una completa comprensione dell'opera proposta (fotografie, relazione, elaborati grafici anche sommari, localizzazione planimetrica, indicazione delle dimensioni, dei materiali impiegati, delle finiture, delle colorazioni, ecc).
4. In caso di silenzio dell'Amministrazione comunale, trascorsi 15 giorni dalla data di presentazione della domanda, l'autorizzazione s'intende accordata
5. È fatta salva la preventiva acquisizione delle specifiche autorizzazioni richieste dal D.lgs. 42/04 per gli immobili soggetti a tutela ambientale e/o monumentale e dal Codice della Strada e relativo Regolamento, per gli interventi da realizzare in fascia di rispetto stradale.
6. Nel caso di interventi su prospetti di fabbricati a carattere condominiale dovrà essere prodotta deliberazione preventiva di assenso, assunta dall'Assemblea Condominiale.
7. L'esecuzione di interventi in difformità o in mancanza della comunicazione è punita, ai sensi dell'art. 7 bis del D.lgs. 18.8.2000 n°267, con sanzione amministrativa pecuniaria da 25 € a 500 €.

### **Art. 109 Pergolati**

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, le strutture in legno o metallo di modeste dimensione, permanentemente infisse al suolo, prive di qualsiasi copertura fissa diversa dalle coperture vegetali, vive o essiccate purché permeabili (rampicanti, viti, arelle, graticci in bambù, ecc.), purché dotati dei requisiti di cui ai successivi commi.
2. Possono essere intesi rientranti nella categoria delle opere minori i pergolati installati su pertinenze private, purché non superino i 9,00 mq di superficie lorda ed i 2,40 mt. di altezza, rispettando altresì la distanza minima dai confini di 3,50 mt. salvo diverso accordo col confinante. Il superamento dei predetti limiti comporterà la necessità di conseguire titolo edificatorio per tramite il Permesso di Costruire o DIA.
3. Nelle realtà condominiali di pregio, nell'ambito di corti comuni recuperate ad uso residenziale od in particolari contesti entro cui si ritiene debba essere salvaguardata una omogeneità costruttiva e morfotipologica, garantendo l'omogeneità di materiali, forme, dimensioni, altezze, e posizioni nelle eventuali future installazioni di analoghi manufatti all'interno del medesimo contesto.

### **Art. 110 Pensiline e tettoie**

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, le pensiline di modesta dimensione ad uso pubblico e privato e le tettoie aggettanti da murature esistenti, prive di pilastatura di supporto a terra, purché dotate dei requisiti di cui ai successivi commi.

2. Possono essere intese rientranti nella categoria delle opere minori pensiline di attesa mezzi pubblici, per la protezione di attività commerciali minori, purché non superino i 9,00 mq di superficie lorda ed i 2,40 mt. di altezza al colmo, eccedendo i quali si renderà necessario conseguire Permesso di Costruire o inoltrare DIA.
3. Possono altresì rientrare nella categoria delle opere minori le tettoie di uso pubblico o privato, purché non superino i 6,00 mq di superficie lorda, e non aggettino oltre i 1,50 mt dal filo della muratura perimetrale in cui sono inserite. Anche in questo caso, il superamento dei limiti fissati renderà necessario conseguire Permesso di Costruire o inoltrare DIA.
4. Tettoie e pensiline, anche se di tipo precario e provvisorio, devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzare con l'ambiente circostante, in particolar modo se poste su spazi pubblici o privati fronte strada. Inoltre, tali manufatti non devono mai rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione.
5. Non rientrano in alcun modo nel presente articolo i porticati coperti, di qualsiasi tipologia e materiale diano realizzati.

#### **Art. 111 Gazebi e prefabbricati**

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, i gazebi di modeste dimensioni in legno, plastica o metallo, anche non infissi al suolo, privi di qualsiasi copertura fissa diversa dalle coperture vegetali o dai teli stagionali in tessuto o plastica leggera, purché dotati dei requisiti di cui ai successivi commi.
2. Possono essere intesi rientranti nella categoria delle opere minori gazebi installati su pertinenze private, purché non superino i 9,00 mq di superficie lorda ed i 2,40 mt. di altezza, rispettando altresì la distanza minima dai confini di 3,5 0 mt. Salvo diverso accordo col confinante. Il superamento dei predetti limiti comporterà la necessità di conseguire titolo edificatorio per tramite di Permesso di Costruire o DIA.

#### **Art. 112 Vetrine, vetrinette, bacheche**

1. Rientrando in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, vetrine, vetrinette, bacheche e altre sovrastrutture in genere da appendere o accostare alle fronti di edifici visibili da spazi pubblici o di uso pubblico, o comunque aperti al transito, purché dotate dei requisiti di cui ai successivi commi.
2. Gli arredi di cui alle opere minori devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, evitando di sporgere per più di 10 cm dalla parete verticale di applicazione e comunque non ingombrando strade, marciapiedi o piste ciclopedonali, né impedendo mai il transito dei pedoni e dei veicolo sulla pubblica via.
3. L'autorizzazione all'installazione di uno qualsiasi degli arredi di cui al comma 1 non esime il richiedente dalla verifica presso l'Ufficio competente del Comune degli eventuali obblighi in materia di pubblicità ed affini connessi ai materiali successivamente esposti.

#### **Art. 113 Insegne e targhe**

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente regolamento, le insegne o targhe destinate a promuovere e segnalare la presenza di ambulatori, uffici o sedi di imprese e studi professionali, applicate sugli edifici o le recinzioni di pertinenza degli edifici ospitanti tali funzioni, purché dotate dei requisiti di cui ai successivi commi.
2. Possono essere rientranti nella categoria delle opere minori le targhe esposte sugli edifici ubicati entro il perimetro dell'urbano consolidato, con dimensioni non



superiori a 20x30 cm, realizzate in metallo, vetro, plexiglass ed applicate in posizione complanare alla parete di riferimento per mezzo di viti, tasselli o piccoli distanziali.

3. Sono escluse dalla categoria delle opere minori le insegne pubblicitarie a bandiera, i cartelloni ed i totem, i cassonetti al neon (piani, curvi ed in particolar modo se sporgenti sul marciapiede o sulla pubblica via). Tali insegne sono non ammesse nel centro storico.
4. Tutte le richieste di installazione di supporti di tipo pubblicitario non rientranti nella classificazione di cui al presente articolo possono essere valutate dalle autorità competenti sulla scorta delle disposizioni contenute nell'apposito Regolamento Comunale sulla Pubblicità e del commercio, ed inoltre dovranno obbligatoriamente acquisire il parere della Commissione del Paesaggio.

#### **Art. 114 Tende da sole**

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del Regolamento, le tende da sole, piane, curve o a capottino, fissate a sbalzo dalle murature perimetrali degli edifici e prive di piastrini di supporto, applicate ad edifici ubicati in centro storico, nei contesti condominiali ovvero aggettanti sul suolo pubblico, purché dotate dei requisiti di cui ai successivi commi.
2. Tutte le tende da sole, devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante non potranno inoltre ingombrare la proprietà pubblica.
3. Le tende solari e decorative al servizio di attività economiche (es. esercizi commerciali, esercizi pubblici, ecc.) ingombranti la proprietà pubblica non dovranno sporgere per più di 1,20 mt. dalla parete verticale di applicazione e comunque una con sporgenza massima non superiore ai 2/3 della larghezza del marciapiede e devono avere un'altezza nel punto più basso, di m. 2,40 e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, , marciapiedi o piste ciclopedonali, ne impedendo mai il transito dei pedoni e dei veicoli sulla pubblica via.
4. Nelle realtà condominiali di pregio, nell'ambito di corti comuni recuperate ad uso residenziali od in particolari contesti entro cui si ritiene debba essere salvaguardata una omogeneità costruttiva e morfo-tipologica, garantendo l'omogeneità di materiali, forme, dimensioni, altezze e posizioni nelle eventuali future installazioni di analoghi manufatti all'interno del medesimo contesto.  
Le eventuali tende da sole ad uso commerciale, installate a protezione di superfici esterne dei pubblici esercizi (tavolini per il consumo di alimenti, gelaterie, ecc.) sono da intendersi escluse dalla presente categoria ed assoggettate a titolo edificatorio ordinario.

#### **Art. 115 Applicazione di inferriate, infissi e serramenti**

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, la posa di inferriate, infissi di fogge e dimensioni particolarmente invasive, cancellate o grate visibili da spazi pubblici o di uso pubblico, o comunque aperti al transito.
2. Gli interventi di cui al comma 1 devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante, evitando di creare pericolo, ingombro od ostacolo al transito dei pedoni e dei veicoli sulla pubblica via.
3. Nelle realtà condominiali di pregio, nell'ambito di corti comuni recuperate ad uso residenziale od in particolari contesti entro cui si ritiene debba essere salvaguardata una omogeneità costruttiva e morfo-tipologica, garantendo l'omogeneità di materiali, forme, dimensioni e posizioni nelle eventuali future installazioni di analoghi manufatti all'interno del medesimo contesto.

**Art. 116 Piccoli manufatti da giardino, cassette in legno, ricoveri, barbecue, voliere**

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, i manufatti da giardino, le cassette in legno, i ricoveri per attrezzi da giardino, i canili e le voliere fisse, quando non superino le usuali dimensioni commerciali, ed in particolare i 9 mq di superficie ed i 2,10 mt. di altezza, rispettando altresì la distanza minima dai confini di 3,50 mt. salvo diverso accordo col confinante. Il superamento dei predetti limiti comporterà la necessità di conseguire titolo edificatorio per tramite di Permesso di Costruire o DIA.
2. Tali manufatti – in particolare se realizzati con materiali e tecniche tali da renderli fissi e difficilmente amovibili – debbono tenere conto delle disposizioni in materia contenute nel regolamento Locale d'Igiene, nonché in specifici regolamenti comunali.
3. Nel caso di posa in opera di barbecue, tali dispositivi dovranno essere ubicati ad idonea distanza sia dai confini – distanza minima m. 5 – sia dalle aperture dei locali circostanti – distanza minima m. 8 – dovendo comunque preferire manufatti appoggiati all'edificio e dotati di apposita canna fumaria sfociante oltre il tetto, analogamente ad un caminetto.
4. Nel caso di strutture che ospitano cani, dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art. 3.10.10 del vigente R.L.I., come modificato dalla Delibera A.S.L. n.1640/1997 del 30/10/1997 – modifiche ed integrazioni al Regolamento Locale d'Igiene.

**Art. 117 pavimentazioni esterne**

1. Rientra in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, la realizzazione di modeste porzioni di pavimentazione esterna alle abitazioni o agli edifici produttivi e commerciali, purché dotata dei requisiti di cui ai successivi commi.
2. Possono essere intese rientranti nella categoria delle opere minori le pavimentazioni di superficie complessivamente inferiore al 10% dell'area di lotto lasciata libera dall'edificio principale e comunque non superiore ai 20 mq, realizzate in materiale lapideo o cementizio nel rispetto delle norme regolanti i limiti di permeabilità delle aree pertinenziali agli edifici. Il superamento dei predetti limiti comporterà la necessità di conseguire titolo edificatorio per tramite Permesso di Costruire o DIA o AEL per verifica parametri drenanti.
3. Potranno esser autorizzate porzioni di pavimentazione con dimensioni superiori a quelle previste dal comma precedente fino ad un massimo di 40 mq quando realizzate con materiali drenanti.

**Art. 118 Fontane, vere da pozzo**

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, le fontane fontanelle, vere da pozzo, e giochi d'acqua in qualsivoglia materiale che, collocati su suolo pubblico ovvero entro pertinenze private, risultino permanentemente infisse al suolo, modifichino percettivamente il contesto entro cui si collocano e possano costituire trasformazione edilizia del territorio ai sensi dell'art. 3 – comma 1 – lett. e) del DPR 380/01 e ss.mm.ii.
2. Se realizzati su pertinenze private, gli interventi di cui al comma 1 dovranno comunque evitare di impattare negativamente sul contesto generale dell'ambito circostante e sulle proprietà finitime.

**Art. 119 Antenne televisive paraboliche, impianti di condizionamento, canne fumarie**

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente regolamento, le antenne televisive, le antenne paraboliche, le antenne per la ricezione di segnali

- wi-fi, le apparecchiature di condizionamento, raffrescamento e ricambio dell'aria, le canne fumarie ed i comignoli in genere purché rispettose dei limiti e dei parametri di cui ai successi commi.
2. L'installazione di antenne paraboliche deve rispettare i seguenti criteri:
    - a. Tutti gli edifici composti da più unità (condomini o simili) già in possesso di un impianto centralizzato per la ricezione di impianti TV, o che intendono installarne uno, devono avvalersi di antenne paraboliche collettive anche per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari;
    - b. L'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, ha luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente;
    - c. Le antenne paraboliche devono corrispondere a precise dimensioni (120 cm di diametro per impianti collettivi e 85 cm di diametro per impianti singoli);
    - d. Devono avere un colore in armonia con il manto di copertura dell'edificio;
    - e. Le antenne paraboliche di grandi dimensioni non devono porsi in contrasto con l'armonia ambientale, paesaggistica e panoramica;
    - f. Sul disco dell'antenna parabolica non è autorizzata la presenza del logo del costruttore e/o dell'importatore;
    - g. Le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto del D.M. 37/08 a tutela della sicurezza degli impianti. Copia di tale certificazione di conformità, prodotta dall'impiantista installatore abilitato, dovrà essere prodotta agli uffici comunali successivamente alla posa in opera;
    - h. Sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela di beni artistici;
    - i. Le antenne paraboliche devono essere installate sulla copertura degli edifici, quando possibile sui versanti opposti alle vie pubbliche;
    - j. Solo quando venga dimostrata l'impossibilità tecnica all'installazione in copertura, potranno essere autorizzate antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi, comignoli, giardini e cortili non visibili dalla strada pubblica.
  3. Gli impianti e gli apparati di ricezione, singoli e collettivi, le parabole per le trasmissioni radiotelevisive satellitari, presenti sul territorio alla data di entrata in vigore del presente regolamento, non autorizzate e conformi ai parametri stabiliti dal precedente comma 2, potranno essere oggetto di sanatoria.
  4. L'installazione di apparecchiature esterne destinate al condizionamento dell'aria deve avvenire preferibilmente su lastrici solari, terrazze, o vani (coperti o scoperti) nascosti alla vista della pubblica via, ovvero all'interno di nicchie appositamente predisposte nello spessore della muratura di tamponamento dell'edificio ed opportunamente mascherate da griglie di aerazione poste a filo della muratura medesima. Nel caso in cui tali accorgimenti non fossero dimostratamente realizzabili, tali apparecchiature dovranno essere poste sulle murature rivolte verso le corti interne, ad altezza superiore al estradosso delle finestre adiacenti, in posizione non molesta per il vicinato e possibilmente omogenea e coordinata con altre analoghe apparecchiature già autorizzate in precedenza nel medesimo ambito e contesto.
  5. Nelle realtà condominiali di pregio, nell'ambito di corti comuni recuperate ad uso residenziale od in particolari contesti entro cui si ritiene debba essere salvaguardata una omogeneità costruttiva e morfotipologica, garantendo l'omogeneità di materiali, forme, dimensioni e posizioni nelle eventuali future installazioni di analoghe apparecchiature all'interno del medesimo contesto.
  6. L'installazione di canne fumarie esterne e comignoli a tetto sarà autorizzata, entro il perimetro dei tessuti urbani consolidati, purché conforme sia alle norme tecniche specifiche – norme UNI CIG 7129-3 2008 sia ai requisiti igienico sanitari locali, non

molesta per il vicinato e rispettosa dei materiali e del contesto ambientale e paesistico entro cui si riferisce.

7. I componenti esterni degli impianti – torre evaporative, condensatori, unità motocondensanti, ecc. non dovranno recare disturbo dal punto di vista acustico e termico e dovranno essere realizzati e ubicati in modo da consentire un'agevole manutenzione ai fini di prevenire il rischi di legionellosi.

#### **Art. 120        pannelli solari e fotovoltaici**

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, le installazioni di pannelli per la produzione di acqua calda sanitaria ed i pannelli fotovoltaici per la produzione di corrente elettrica da fonte solare, purché dotati dei requisiti di cui ai successivi commi.
2. Per la costruzione, istallazione ed esercizio di impianti di produzione di energia elettrica alimentata da fonti rinnovabili (FER) deve avvenire esclusivamente per via telematica.
3. Gli applicativi realizzati per la gestione in modalità telematica sono FERCEL per la comunicazione di inizio lavori per attività in edilizia libera e FERPAS per l'istanza di procedura abilitativa semplificata.
4. Nelle zone soggette a vincolo paesaggistico si privilegia l'utilizzo di pannelli integrati in grado di non modificare la sagoma dell'edificio. Nell'ultimo caso si dovrà acquisire il parere della commissione del paesaggio.
5. Gli impianti fotovoltaici /solari a terra e sopra pergolati o gazebo oppure su elementi puntuali collegati a terra non sono ammessi su tutto il territorio comunale.

#### **Art. 121        Piscine smontabili**

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, le piscine scoperte, non interrate, realizzate in materiali prefabbricati smontabili diversi dalla muratura, indipendentemente dalla loro stagionalità, purché dotate dei requisiti di cui ai successivi commi.
2. Possono essere intese rientranti nella categoria delle opere minori le piscine installate su pertinenze private, purché non superino i 25,00 mq di superficie lorda ed i 1,50 mt. di altezza, rispettando altresì la distanza minima dai confini di metri 3,50, salvo diverso accordo col confinante. Il superamento dei predetti limiti comporterà la necessità di conseguire titolo edificatorio per tramite di Permesso di Costruire o DIA.
3. Nelle realtà condominiali di pregio, nell'ambito di corti comuni recuperate ad uso residenziale od in particolari contesti entro cui si ritiene debba essere salvaguardata una omogeneità costruttiva e morfotipologica, garantendo l'omogeneità di materiali, forme, dimensioni e posizioni nelle eventuali future installazioni di analoghi manufatti all'interno del medesimo contesto.
4. Le piscine rientranti nella categoria di cui la presente articolo potranno essere realizzate a condizione che presentino sistemi di riempimento e svuotamento dei volumi d'acqua tali da non creare problematiche di rigurgito sulla rete fognaria esistente o danni alla flora batterica dei depuratori a fanghi organici eventualmente attivi. Saranno privilegiati sistemi di depurazione a circuito chiuso che non prevedano sversamenti periodici in fognatura per la quale si dovrà dare preventiva comunicazione all'Ente gestore secondo le modalità da esso imposte .

## CAPO IV Altri interventi soggetti ad autorizzazione

---

### Art. 122 Abbattimento di alberature ad alto e medio fusto e governo del verde

1. Gli interventi di taglio alberature ad alto e medio fusto in ambito urbano ed extraurbano, possono essere autorizzati con la procedura del presente articolo, purché rispettose dei limiti e dei parametri di cui ai successivi commi.
2. Gli alberi ad alto e medio fusto sono considerati a tutti gli effetti eccellenze del paesaggio locale e parte integrante del patrimonio ambientale territoriale, contribuendo altresì al perseguimento degli obiettivi di controllo del microclima. Come tali, essi vanno quanto più possibile tutelati, conservandone la presenza e l'aspetto, ed evitando quanto più possibile il loro abbattimento, anche ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 10/2008.
3. A particolare tutela sono sottoposte le alberature ad alto fusto che, per motivi connessi alla loro età maestosa o rarità, possano essere considerate "monumenti naturali" e, pertanto, assoggettati a vincolo assoluto di conservazione, anche ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 10/2008.
4. L'eventuale abbattimento di alberi di alto e medio fusto, con esclusione delle coltivazioni industriali (pioppicoltura ecc.) di specie legnose a rapido accrescimento, dovrà essere adeguatamente motivato e fatto oggetto di preventiva e specifica istanza di autorizzazione rivolta all'Ufficio Tecnico Comunale. Gli interventi di abbattimento/sostituzione dovranno obbligatoriamente essere accompagnati da una relazione scientifica sottoscritta da un tecnico qualificato che ne motivi l'indispensabilità. L'autorizzazione sarà di norma subordinata al reimpianto di essenze analoghe, in numero di norma triplo, ove l'intervento di abbattimento riguardi porzioni di territorio particolarmente povere di equipaggiamento vegetale e il reimpianto non sia, per altri motivi, vietato, sconsigliabile o materialmente impossibile. L'Ufficio Tecnico verificherà caso per caso l'opportunità di ridurre il numero dei reimpianti sulla scorta di particolari e documentate esigenze, vincoli od impedimenti.
5. Sono ammesse in ambito agricolo ed extraurbano, previa semplice comunicazione preventiva al Comune, attività ceduazione, di scalvo e di spalcatura anche per essenze ad alto fusto, purché non pregiate.
6. Sono soggetti ad analoga preventiva comunicazione anche gli interventi di manutenzione ordinaria (pulizia e potatura) e le normali operazioni di coltivazione industriale, taglio ed espianto delle specie legnose a rapido accrescimento.
7. È comunque fatto salvo il rilascio preventivo del nulla-osta ambientale nei comparti soggetti alla tutela di cui al D.Lgs. 42/04 e, in particolare, nel caso dei boschi, per i quali andrà richiesta autorizzazione all'Ente Parco.
8. A regime di particolare tutela potranno altresì essere assoggettati quegli orti, giardini, reliquari, parchi alberati di uso e proprietà privata nei quali siano presenti insiemi organici di essenze di particolare pregio connessi alla loro età, maestosità o rarità. In tali ambiti potranno essere imposte le misure di tutela, conservazione e gestione di parchi e giardini fornite con deliberazione di Giunta Regionale n. 5/52777 del 18.5.94 (vedasi B.U.R.L. 29.7.94, terzo suppl. straord. Al n. 90).
9. Le operazioni di piantumazione e re-impianto in ambito urbano dovranno essere realizzate temperando la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, ortografica e climatica in cui si opera.
10. L'inserimento di nuove alberature 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 degli spazi a disposizione, 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.
11. La distanza degli alberi dal confine con altri spazi privati o dagli edifici 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 confinanti o prospicienti. Sono fatti, in ogni caso, salvi gli accordi con i proprietari dei fondi antistanti.
  12. La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.
  13. 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.
  14. Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
  15. Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei.
  16. 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.

**Art. 123      Operazioni di governo a ceduo degli alberi, dei filari, delle siepi**

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, le operazioni di governo manutentivo periodico degli alberi, dei filari e delle siepi che, collocate in ambito agricolo o extraurbano, caratterizzano le rive dei corsi d'acqua, i perimetri degli appezzamenti coltivati, i bordi delle strade vicinali e poderali, il paesaggio rurale in genere.
2. Saranno assoggettate a preventiva comunicazione le attività di ceduzione svolte in ambiti sottoposti a vicolo ambientale, previa conseguimento della necessaria Autorizzazione Paesaggistica, nonché gli interventi su filari e siepi ad elevato impatti paesaggistico o contenenti essenze di pregio.

<b>CAPO V REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE ED ALLO SPAZIO</b>
-----------------------------------------------------------------------------------

**TITOLO I Manutenzione e decoro degli edifici****Art. 124 Manutenzione degli edifici**

1. Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio in tutte le sue parti in piena conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene ed in condizioni di decoro.
2. In particolare, i proprietari sono tenuti a mantenere in buono stato i prospetti, i fronti, le gronde ed i canali di gronda i fumaioi ed i camini degli stabili, nonché i pilastri ed i soffitti dei porticati, le pareti degli anditi, degli atri, delle scale, dei corridoi e di tutti i luoghi d'uso comune, per quanto riguarda i rivestimenti, gli intonaci, le tinteggiature dei muri.
3. In caso di inottemperanza agli obblighi previsti ai due precedenti commi, il Comune provvede d'ufficio all'esecuzione delle opere necessarie, a spese del proprietario, quando questi, regolarmente diffidato, non abbia provveduto nel termine prefissato all'esecuzione degli interventi connessi alle esigenze di decoro, di igiene ed incolumità pubblica.
4. Gli edifici dovranno rispettare anche quanto indicato nei Titoli I e II del Regolamento Locale d'Igiene di cui alla Deliberazione del Direttore Generale dell'Azienda Sanitaria Locale della Provincia di Bergamo n. 1020 del 02/08/2001 – aggiornamento del Titolo I e II.

**Art. 125 Manutenzione delle aree scoperte**

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

**Art. 126 Decoro degli edifici**

1. Il ripristino delle condizioni originarie delle facciate e coperture deturpate da atti vandalici (scritte o disegni) non è subordinato ad alcuna forma di autorizzazione e può essere effettuato tempestivamente dal proprietario.
2. È vietato utilizzare la facciata per collocarvi elementi aggiuntivi, impianti tecnologici di qualsiasi genere ad eccezione dei servizi primari. Può tuttavia essere autorizzata, previa presentazione di specifico progetto di inserimento estetico-ambientale, l'apposizione di vetrinette, insegne, attrezzature e/o scritte di identificazione commerciale e pubblicitaria, installazioni luminose, tende solari, lapidi commemorative, targhe. Alla medesima valutazione sono pure subordinate eventuali apparecchiature tecnologiche per la telecomunicazione e la diffusione di energia, per il ricambio ed il trattamento dell'aria ed i sistemi antifurto.
3. Gli elementi ed i manufatti architettonici e/o decorativi esistenti non possono essere rimossi senza autorizzazione, da rilasciare, previa presentazione di un progetto globale che giustifichi l'eliminazione dell'elemento decorativo. È comunque vietata l'asportazione o la modifica degli elementi di pregio che devono essere idoneamente preservati durante qualsiasi intervento.
4. Gli interventi edilizi che incidano sull'aspetto esteriore di un edificio e le nuove costruzioni devono essere progettati considerando soprattutto i valori storico-artistici, ambientali ed architettonici dell'edificio medesimo e del contesto circostante.

5. Nel caso di interventi sui fronti, gli stessi devono comunque essere coerenti e unitari rispetto alle caratteristiche architettoniche del fabbricato.
6. Le nuove costruzioni e le ricostruzioni di edifici, anche privi di connotazione storico-architettonica, ubicate in zone anche esterne alla città antica, devono comunque rispettare e/o favorire con la loro disposizione ed aspetto esteriore la salvaguardia di alberi di alto fusto o comunque significativi e gli scorci prospettici, le visuali e le vedute sul verde.
7. Eventuali cancellate e recinzioni devono accordarsi per tipologia e colore con il resto della facciata.
8. L'installazione di antenne e/o canne fumarie al servizio di unità immobiliari comprese nello stesso fabbricato ove avviene l'installazione stessa è soggetta alla disciplina dello specifico regolamento di condominio, fermo restando che l'installazione avverrà previa denuncia di inizio attività.
9. Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti globali su edifici esistenti le antenne devono essere, di norma, centralizzate. L'installazione di antenne non centralizzate deve essere adeguatamente motivata nell'ambito della denuncia d'inizio attività da presentare.
10. Le apparecchiature e gli impianti in genere (radio, teletrasmissioni, telefonia, ecc.) dovranno, di norma, essere ricoverati in appositi vani interrati o interni all'edificio o in copertura dello stesso.

**Art. 127      Interventi sulle pareti esterne degli edifici e disciplina del colore**

1. La finitura delle facciate deve essere eseguita con materiali adatti allo scopo e durevoli. L'uso di rivestimenti impone idoneo ancoraggio con la struttura retrostante. È pure possibile il mantenimento a vista del cemento armato purché la sua superficie sia trattata con idonei protettivi che ne impediscano il degrado. Per l'utilizzo di facciate continue e di vetrate a specchio può essere richiesta la presentazione di uno specifico studio preliminare di inserimento nel contesto.
2. Gli interventi di colorazione dei prospetti esterni degli edifici devono obbligatoriamente seguire ed essere contestuali agli interventi diintonacatura ed essere di norma estesi all'intero fabbricato, prescindendo dalle divisioni proprietarie o catastali; tale obbligo si estende a tutti gli elementi costitutivi del prospetto.
3. Gli intonaci, le tinteggiature esterne e i materiali di rivestimento devono caratterizzarsi come un insieme armonico e coerente lungo ciascun fronte dell'edificio.
4. Le operazioni di rintonacatura e di tinteggiatura degli edifici esistenti non dovranno arrecare pregiudizio alla leggibilità di preesistenti decorazioni, decorazioni a rilievo, fregi e altri elementi decorativi già esistenti sulle facciate.
5. Nel caso di edifici preesistenti di antica formazione, il colore delle facciate dovrà preferibilmente riprendere quello originale.
6. Nei casi di edifici in cortina in cui non sia possibile individuare le coloriture originarie dovranno essere utilizzate cromie che si rapportino in modo adeguato ed armonico con le tinte delle facciate degli edifici circostanti.
7. Fatte salve specifiche indicazioni di strumenti di pianificazione cromatica o di studi sul colore elaborati dall'Amministrazione comunale, in generale la colorazione delle facciate e dei serramenti del centro storico deve rapportarsi con il contesto circostante al fine di assicurare una significativa integrazione armonica ed in tal senso la colorazione deve essere concordata con gli uffici comunali.
8. Nella verifica di tale rapporto e della conseguente capacità d'integrazione armonica, in caso di valutazioni estetiche non coincidenti, prevale il giudizio espresso dall'Amministrazione comunale.
9. La colorazione degli infissi dovrà armonizzarsi con la tinteggiatura della facciata. È inoltre obbligatorio che tutti gli infissi esterni dello stesso edificio e della stessa



unità edilizia abbiano la medesima tinta e tonalità, fatti salvi specifici studi cromatici valutati positivamente dall'Amministrazione comunale.

10. Elementi architettonici e/o pittorici di pregio esistenti sulle facciate devono essere conservati e valorizzati.

#### **Art. 128 Decorazioni e pitture murali**

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, l'esecuzione di pitture murali, decorazioni, *trompe l'oeil*, graffiti o altri interventi artistici e decorativi sui prospetti di edifici visibili da spazi pubblici o di uso pubblico, o comunque aperti al transito.
2. Gli interventi di cui al comma 1 devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante, e non devono rappresentare, a giudizio dell'Amministrazione, offesa al pubblico pudore, né incentivo alla violenza.

### **CAPO II Norme igieniche**

---

#### **A) Vivibilità degli edifici**

#### **Art. 129 Qualità dell'aria in spazi confinati**

1. Le abitazioni e comunque i luoghi destinati alla permanenza di persone devono essere progettati e realizzati in modo da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione al Radon ed 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.
2. Negli ambienti riservati all'abitazione e comunque nei luoghi destinati alla permanenza di persone 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.

#### **Art. 130 Riscontro d'aria**

1. Per tutte le unità immobiliari deve essere garantito il doppio riscontro d'aria; il requisito del doppio riscontro d'aria può essere derogato a condizione che sia adottata la seguente soluzione alternativa:
  - a. predisposizione di canna di aerazione naturale di adeguate dimensioni (sezione di area non inferiore a 200 cmq. E lunghezza non inferiore a 5 mt.) indipendente per ciascun alloggio, sfociante oltre il tetto del fabbricato con apposito comignolo ubicato a distanza idonea da possibili fonti di inquinamento, realizzata in posizione opposta alla parete finestrata in progetto.Resta in ogni caso non ammissibile la previsione di unici affacci a Nord nelle nuove edificazioni, come stabilito dall'art. 3.4.9 (soleggiamento) del vigente R.L.I..
2. Il riscontro d'aria su fronti opposti della nuova edificazione è comunque elemento indispensabile per l'ottenimento di risultati efficaci.

#### **Art. 131 Aerazione naturale**

1. Le costruzioni devono essere progettate e realizzate in modo che siano assicurate regolamentare aerazione primaria per ogni unità abitativa e per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.
2. L'aerazione deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno adeguatamente ubicate e dimensionate.

3. L'aerazione deve essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa e di superfici finestrate apribili nella misura non inferiore a 1/10 della superficie utile del pavimento per gli spazi di abitazione.

#### **Art. 132 Aerazione artificiale**

1. In conformità alla normativa igienico-sanitaria vigente possono usufruire di aerazione solo artificiale:
  - a. i servizi igienici di alloggi dove esista già un bagno aerato naturalmente;
  - b. i locali o gli ambienti con presenza solo saltuaria di persone;
  - c. gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale (corridoi, scale secondarie, ecc.) nonché gli spazi destinati a spogliatoi, ripostigli, guardaroba, per i quali non esista obbligo diverso;
  - d. i locali o gli ambienti destinati ad attività lavorative, commerciali, culturali e ricreative, pubblico spettacolo ed i pubblici esercizi, che richiedono particolari condizioni di aerazione in relazione all'attività che in essi vi si svolge e/o alle modalità di esercizio della stessa. In tale caso i predetti spazi dovranno rispettare idonei requisiti di condizionamento ambientale da attestarsi in ordine all'impianto di condizionamento dell'aria e sue caratteristiche tecniche (rinnovo – temperatura – purezza – velocità).
2. Per le attività produttive, che presentano particolari problemi e/o esigenze legate sia al ciclo produttivo che all'utilizzo di particolari sostane, la ventilazione meccanica, ad integrazione di quella naturale, è consentita previo parere del responsabile del Servizio Igiene e Sanità pubblica dell'A.S.L.. In tale caso i predetti spazi dovranno rispettare idonei requisiti di condizionamento ambientale da attestarsi in ordine all'impianto di condizionamento dell'aria e sue caratteristiche tecniche (rinnovo – temperatura – purezza – velocità).

#### **Art. 133 Apertura di serramenti**

1. Le parti apribili dei serramenti occorrenti per la ventilazione naturale degli ambienti mediante aria esterna, misurate convenzionalmente al lordo dei telai, non possono essere inferiori a 1/10 del piano di calpestio dei locali medesimi.
2. Sono escluse dal calcolo le porte di accesso alle unità immobiliari, se non a diretto contatto con l'esterno dell'edificio e dotate di opportune parti apribili (sopraluce), ad eccezione dei locali adibiti ad attività commerciali aperti al pubblico.
3. Nel caso di interventi sull'esistente la conservazione delle minori superfici aeranti è consentita a condizione che non vengano peggiorati i rapporti di aerazione già esistenti.

#### **Art. 134 Ambienti di servizio**

1. Le cucine, gli spazi di cottura, i servizi igienici, richiedono particolari accorgimenti tecnici per garantire il ricambio dell'aria: in particolare dalle cucine e dagli spazi di cottura devono poter essere allontanati i gas tossici derivanti dalle eventuali combustioni, i vapori e gli odori; dai servizi igienici devono poter essere allontanati i vapori e gli odori.

#### **Art. 135 Ambienti con impianti di combustione**

1. Tutti gli apparecchi di combustione di nuova installazione o sottoposti a ristrutturazione, rifacimento, adeguamento o modifica, sono soggetti alle procedure previste dalla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti.
2. L'installazione, la conduzione e la manutenzione degli apparecchi devono essere effettuate nel rispetto della normativa tecnica ed igienico - sanitaria vigente, tali da garantire una combustione ottimale e il rispetto dei limiti qualitativi alle emissioni previsti dalla normativa stessa.

**Art. 136 Aerazione dei servizi igienici**

1. Almeno un locale bagno dell'unità immobiliare deve essere fornito di finestra apribile verso l'esterno, della misura non inferiore a 0,50 mq., per il ricambio dell'aria all'esterno o verso cavedio; nel caso di intervento su alloggi esistenti, privi di servizio igienico, inseriti in edifici di vecchia costruzione, è consentita l'aerazione artificiale.
2. Nei bagni ciechi l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora in caso di aerazione continua, ovvero di 12 volumi/ora in caso di aerazione forzata intermittente a comando automatico; in tal caso esso deve essere adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

**Art. 137 Aerazione tramite corti, patii, cavedi**

1. L'aerazione naturale e il riscontro d'aria in tutte le unità immobiliari abitabili degli edifici possono essere conseguiti con l'utilizzo di corti, cortili, patii e cavedii, a condizione che gli stessi rispettino i requisiti di cui agli articoli seguenti.

**Art. 138 Dotazione minima di canne di esalazione e fumarie**

1. Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione deve essere dotata almeno di una canna di esalazione (impiegata per l'allontanamento dagli ambienti di odori, vapori e simili) e di una canna fumaria (impiegata per l'allontanamento dei prodotti della combustione provenienti da impianti di produzione del calore utilizzato per il riscaldamento degli ambienti, dell'acqua sanitaria o per altri usi), opportunamente contrassegnate.
2. Nel caso di riscaldamento autonomo e di produzione di acqua calda autonoma funzionante a gas, anche in unità immobiliari aventi destinazione d'uso diversa da quella residenziale, gli apparecchi di produzione del calore saranno dotati di canne fumarie secondo le norme vigenti. Analogamente nel caso di unità immobiliari che necessitano di canne di esalazione, le stesse dovranno essere realizzate secondo le norme vigenti.

**Art. 139 Cavedi**

1. Nelle nuove costruzioni le superfici finestrate realizzate su cavedi, chiostrine e pozzi luce non possono essere computate per il raggiungimento del requisito minimo di aeroilluminazione naturale diretta degli spazi confinanti ad eccezione di quelli di servizio o accessorio.
2. In caso di ristrutturazione di edifici esistenti, le superfici finestrate aperte su cavedi, chiostrine e pozzi luce, possono essere computate esclusivamente per l'aeroilluminazione naturale diretta dei locali di servizio quali stanze da bagno, lavanderie, spogliatoi, guardaroba, disimpegno e ripostigli.
3. I cavedi devono essere completamente aperti in alto e, nel caso siano a servizio di più unità immobiliari, abitative e non, devono comunicare in basso direttamente con l'esterno del fabbricato o con altri spazi aperti a quota pavimento con aperture o accessi privi di serramento aventi sezione di almeno 1/5 dell'area del cavedio e comunque dimensioni non inferiori a m 1,00 di larghezza e m 2,40 di altezza.
4. Nei cavedi è vietata l'immissione di scarichi gassosi.
5. In rapporto alla altezza degli edifici che li delimitano e fatte salve diverse situazioni preesistenti, i cavedi sono così dimensionati:
  - a. altezza fino a m. 8: lato minimo 2,50, superficie minima mq 6;
  - b. altezza fino a m. 12: lato minimo 3,00, superficie minima mq 9;
  - c. altezza fino a m. 18: lato minimo 3,50, superficie minima mq 12;
  - d. altezza oltre m. 18: lato minimo 4,00, superficie minima mq 16.
6. Per superficie minima si intende quella libera da proiezioni in pianta di parti aggettanti.

7. L'altezza dei cavedi si computa a partire dal piano del pavimento del vano più basso illuminato dal cavedio.
8. La base dei cavedi deve essere facilmente accessibile onde consentire la pulizia.
9. I cavedi devono essere aperti alla base onde consentire il tiraggio naturale.
10. Non è mai consentita l'utilizzazione dei cavedi per ampliare le superfici utili.

**Art. 140 Corti o cortili**

1. Le corti o i cortili sono preordinati anche alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica.
2. I cortili devono avere un accesso diretto da uno spazio pubblico, fatte salve diverse situazioni preesistenti.
3. La loro superficie netta minima non deve essere non inferiore ad 1/4 di quella delle pareti che li delimitano e non possono avere lati inferiori a m. 4,00, fatte salve diverse situazioni preesistenti.
4. In tutti i cortili esistenti, o di nuova edificazione, deve essere consentito un adeguato e ordinato spazio di deposito di biciclette.
5. In tutte le corti e i cortili interni ai fabbricati, anche se di uso comune a più fabbricati, è permesso l'inserimento di ascensori, al fine di garantire l'accessibilità verticale agli edifici, in deroga alle norme relative alle distanze ed alle superfici coperte ed edificabili.

**Art. 141 Patii**

1. I patii sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica.
2. Essi sono funzionali ad edifici o a parte di essi di non più di due piani e non hanno comunicazione diretta con l'esterno a livello del pavimento, fatte salve diverse situazioni preesistenti.
3. La superficie netta minima del patio non deve essere inferiore ad un sesto della superficie delle pareti che lo delimitano e non possono avere lati inferiori a m. 4, fatte salve diverse situazioni preesistenti.

**Art. 142 Cavedi tecnici o passi d'uomo**

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

**Art. 143 Illuminazione**

1. L'illuminazione diurna degli ambienti deve essere naturale e diretta.
2. Negli ambienti destinati ad attività direzionale (uffici) la cui estensione, per particolari esigenze operative, non consenta la regolamentare illuminazione naturale sono ammesse le integrazioni mediante impianti di illuminazione artificiale.
3. Possono usufruire di illuminazione solo artificiale, nel rispetto delle prescrizioni del Regolamento di Igiene, i seguenti ambienti:
  - a. i servizi igienici ad esclusione della prima stanza da bagno nelle abitazioni;
  - b. i locali con presenza solo saltuaria di persone;
  - c. gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale nonché gli spazi destinati a spogliatoi, ripostigli, guardaroba, per i quali non esista obbligo diverso;

- d. i locali o gli ambienti destinati ad attività lavorative, commerciali, culturali, ricreative, di pubblico spettacolo ed i pubblici esercizi che richiedano particolari condizioni di illuminazione in relazione all'attività e/o alle modalità di esercizio della stessa.

**Art. 144      Requisiti di illuminazione naturale e diretta**

1. L'illuminazione naturale diretta può essere del tipo perimetrale o zenitale o mista.
2. Nel caso di luce proveniente dalle pareti perimetrali esterne degli ambienti abitabili le parti trasparenti, misurate convenzionalmente al lordo dei telai degli infissi, non devono avere area complessiva inferiore a 1/8 di quella della superficie del pavimento degli ambienti stessi quando la profondità del pavimento di ogni singolo ambiente non superi 2,5 volte l'altezza della mezzera del voltino.
3. Per profondità maggiori, che comunque non devono essere superiori a 3,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento, l'area complessiva delle parti trasparenti misurate come sopra deve essere proporzionalmente incrementata secondo le disposizioni del Regolamento di Igiene.
4. Ai fini del calcolo della superficie illuminante non viene considerata la parte di serramento posta al di sotto di cm 60 dal pavimento; nel caso di aggetti o sporgenze con profondità superiore a m 1,20, la superficie illuminante deve essere calcolata secondo le indicazioni riportate nel vigente Regolamento d'Igiene.
5. Nei soli casi di intervento sull'esistente, laddove non sia possibile modificare le pareti perimetrali esterne, sono consentiti rapporti illuminanti inferiori ad 1/8 purché non vengano peggiorati i rapporti di illuminazione già esistenti.
6. Nel caso di luce zenitale, l'area complessiva delle parti trasparenti, misurate come sopra, non deve essere inferiore a 1/12 dell'area del pavimento e comunque non può essere considerata come unica fonte illuminante di locali di residenza.
7. Nel caso di situazioni miste, il contributo della luce zenitale, in questo caso equiparato a quello delle pareti perimetrali (e quindi pari a 1/8 della superficie di pavimento), vale al solo fine dell'aumento della profondità dell'ambiente.

**Art. 145      Requisiti acustici**

1. I materiali e le tecniche utilizzati per la costruzione, ristrutturazione o ampliamento degli edifici, devono garantire una adeguata protezione acustica degli ambienti ai sensi della vigente normativa (D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e s.m.i.).
2. Ai progetti edilizi relativi ad interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia va allegata una adeguata relazione di impatto acustico o una valutazione previsionale del clima acustico, redatta da tecnico qualificato che espliciti nel dettaglio gli accorgimenti da adottare per assicurare la protezione acustica degli ambienti, ai sensi di quanto previsto dalla L. 447 del 26/10/1995 e s.m.i..

**Art. 146      Requisiti igrotermici**

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da ottenere in ogni locale, sia nei mesi invernali che in quelli estivi, condizioni igrotermiche adeguate alle condizioni d'uso.
2. Le murature devono essere realizzate con accorgimenti che intercettino l'acqua proveniente dal terreno e dalle acque meteoriche.
3. Le murature contro terra devono sempre essere protette dal terreno con intercapedini ventilate o con sistemi di impermeabilizzazione che ostacolino l'impregnazione di acqua. Analoghi accorgimenti devono essere adottati per le fondazioni.
4. Nel caso di creazione di intercapedini occorre allontanare con condutture o cunette le acque filtranti e quelle meteoriche (intercapedini grigliate) con idonei sistemi (fognatura, tombinatura).

5. Anche i piani di calpestio di seminterrati o interrati, indipendentemente dalla permanenza di persone, devono garantire l'intercettazione delle acque (umidità capillare ascendente, falda sospesa, ecc.); tale requisito è da ritenersi soddisfatto quando i piani di calpestio poggino su intercapedine d'aria ventilata (vespaio) alta m. 0,50; in alternativa alla intercapedine è ammissibile la posa al di sotto del piano di calpestio di uno strato ventilato di ghiaia grossa e lavata alta m. 0,50, e di una guaina impermeabile con risvolto verticale.
6. La permanenza di persone nel seminterrato o interrato, comporta, oltre al rispetto di quanto sopra, anche il rispetto della altezza interna del locale di m. 2,70 e una resistenza termica (R) del pavimento e dei muri perimetrali pari a 1° C h. mq. / Kcal.
7. In caso di seminterrati o interrati esistenti che non abbiano le caratteristiche di cui sopra, il risanamento igienico può essere realizzato anche con pavimenti galleggianti ventilati all'esterno e contro tavolati interni a formazione di camera d'aria sempre ventilata all'esterno. Se è prevista la permanenza di persone andranno inoltre garantite anche tutte le caratteristiche di altezza, resistenza termica, ecc..
8. Laddove siano realizzate nuove costruzioni, sia in assenza che in presenza di locali cantinati, seminterrati o sotterranei, l'edificio deve essere protetto dall'umidità mediante idoneo vespaio con superfici di aerazione non inferiore a 1/100 della superficie del vespaio stesso, uniformemente distribuite in modo che si realizzi la circolazione dell'aria. In tal caso il piano di calpestio deve avere la resistenza termica di cui sopra.
9. In alternativa al vespaio come descritto è consentita la realizzazione del piano di calpestio se sovrapposto a uno strato ventilato di ghiaia grossa e lavata dello spessore di m. 0,50, a una guaina, di adeguate caratteristiche di impermeabilità al radon certificate e messa in opera " a regola d'arte", impermeabilizzante con risvolto verticale e a uno strato coibente, areato mediante tubi forati (diametro 12-15 cm) posti parallelamente ad una distanza non superiore a 4 metri l'uno dall'altro e collegati alle due estremità con tubi di raccordo di cui uno collegato con tubi di esalazione convogliati normalmente al tetto.
10. Le pareti perimetrali di tutti gli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche. Le sporgenze di qualunque tipo, mediante opportune pendenze, gocciolatoi, gronde, ecc., devono evitare di scaricare sui muri le acque meteoriche.
11. Le coperture di qualunque tipo, sporgenti o meno, quali i portici, tettoie, ecc., devono essere provviste di dispositivi per la raccolta e lo scarico dell'acqua, limitatamente agli elementi in cui la minore delle due dimensioni in pianta sia maggiore di m. 1,20.

### **Scarichi e rifiuti**

#### **Art. 147 Incanalamento acque meteoriche ed evacuazione reflui gassosi**

1. I tetti, le terrazze, le pensiline e, in generale, tutte le superfici scoperte che siano spioventi sulla pubblica via o su altra area pubblica, dovranno essere muniti di adeguati mezzi di raccolta e di convogliamento delle acque meteoriche in carattere con l'edificio e rispondenti al fine di evitare qualsiasi forma di stillicidio o sversamento che possa risultare di fastidio ai passanti e di danno alle facciate ed alle pavimentazioni stradali.
2. I tubi discendenti lungo le facciate a filo strada dovranno essere, compatibilmente con la qualità delle murature presenti, incassati almeno fino all'altezza di mt. 2,50 misurati dal piano del marciapiede.
3. E' vietato immettere nei condotti pluviali scarichi che non siano di acque meteoriche.
4. L'evacuazione dei reflui gassosi di qualsiasi origine (caldaie, cucine, esalatori, condizionatori, ecc.) dovrà avvenire, di norma, attraverso condotti separati posti al

di sopra delle coperture degli edifici e collocati in modo tale da non arrecare disturbo di sorta agli utenti di strade e piazze, né alle proprietà confinanti o vicine e neppure alla salubrità di altri locali dell'edificio.

5. E' fatto assoluto divieto di installazione ed utilizzo di meccanismi tritarifiuti domestici applicabili ai lavelli, che convogliano scarti alimentari e/o rifiuti organici di ogni genere nelle condotte fognarie comunali per tramite degli scarichi di acque nere delle singole abitazioni.

#### **Art. 148 Convogliamento e raccolta rifiuti domestici**

1. I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili raccolti all'interno delle abitazioni, degli uffici, dei negozi, delle scale, dei corridoi, in generale dei locali abitati o comunque fruiti e degli annessi recintati, devono essere conferiti, anche in modo differenziato, a cura degli abitanti in contenitori conformi alle disposizioni vigenti, collocati nei depositi di cui al seguente articolo.
2. Nelle nuove costruzioni devono essere previsti spazi per la raccolta differenziata tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante. Tali spazi non vengono computati nella superficie lorda di pavimento. Eventuali deroghe potranno essere valutate nel caso di edifici residenziali mono o bifamiliari.
3. Nelle nuove costruzioni è vietata la realizzazione di canne di caduta; ove già esistano possono essere mantenute nel rispetto delle norme igienico sanitarie.

#### **Art. 149 Depositi e raccoglitori di rifiuti**

1. Ove non siano adottati altri sistemi di raccolta con cassonetti pubblici, i fabbricati devono disporre di un deposito atto a contenere i rifiuti solidi urbani.
2. Tali depositi potranno essere costituiti da appositi locali immondezzai che dovranno essere dimensionati e caratterizzati in modo adeguato al numero degli abitanti o fruitori insediabili.

### **Sicurezza**

#### **Art. 150 Dispositivi per la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto**

1. 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 dovranno essere previsti:
  - a. le dispositivi concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto (art. 3.2.11 R.L.I.).
  - b. installazioni di sicurezza per accesso e lavori in luoghi elevati: tutti i nuovi edifici, nonché gli edifici di oggetto di rifacimento della completa struttura di copertura, devono essere muniti di idonei manufatti fissi tali da consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulla copertura. Quando i manufatti sono costituiti da dispositivi fissi di ancoraggio che permettono l'uso di altri attrezzi per garantire la sicurezza (ad esempio imbracatura di sicurezza, funi di trattenuta, ecc), gli stessi devono risultare conformi alla normativa tecnica vigente. Tali manufatti devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità. Costituiscono riferimento le Norme Tecniche U.N.I., il Regolamento d'Igiene, le eventuali direttive e linee di indirizzo dell'A.S.L. e/o della Regione.

#### **Art. 151 Attuazione del Piano Regionale Amianto Lombardia - PRAL**

1. In attuazione della Legge Regionale n. 17 del 29 settembre 2003 "Norme per il risanamento dell'ambiente, bonifica e smaltimento dell'amianto" e della L.R. n. 14 del 31/07/2012 – modifiche ed integrazioni alla L.R. 17/2003 ed alle successive disposizioni emanate dall'ASL competente, tutti i proprietari (e gli amministratori

condominali) di edifici contenenti amianto, devono provvedere ad inoltrare l'auto notifica obbligatoria presso gli uffici SPSAL – Servizio di prevenzione Salute Ambienti Lavoro dell'ASL - allo scopo di contribuire alla redazione dei previsti Registri Regionali di Censimento della presenza di amianto negli immobili pubblici e privati e favorire l'attuazione del Piano Regionale Amianto Lombardia.

### **TITOLO III Prevenzione e protezione dall'inquinamento da radon**

---

#### **Art. 152 Rinvio alle prescrizioni delle Linee Guida ASL**

1. Gli interventi di nuova costruzione nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente (interventi di ristrutturazione edilizia, di restauro e risanamento conservativo, interventi di manutenzione straordinaria) destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali e di servizio, ecc.) devono assicurare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al gas radon.

Il riferimento per tali criteri e sistemi è costituito dal Decreto Regionale "DDG12678 del 21/12/2011 – Linee guida per la prevenzione delle esposizioni a gas radon negli ambienti indoor" ed eventuali s.m.i. allegate al presente regolamento come parte integrante e sostanziale della presente norma. La coerenza e la conformità a tali criteri e sistemi, con particolare riferimento alle "tecniche di prevenzione e mitigazione" di cui al capo 3 delle Linee guida andrà certificato dal committente, progettista e direttore dei lavori in fase di progetto ed in fase di agibilità. La verifica di efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazione sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati.

### **TITOLO IV Efficienza energetica degli edifici**

---

#### **Art. 153 Dispositivi per il risparmio energetico**

1. La normativa contenuta nell'allegato tecnico del Piano delle Regole "Regolamento efficienza energetica edifici" facente parte integrante del presente regolamento intende perseguire l'obiettivo di migliorare le condizioni abitative, le prestazioni energetiche degli involucri e degli impianti negli edifici, ridurre la quantità di energia necessaria per la loro climatizzazione, contenere gli sprechi di energia e le emissioni di CO<sub>2</sub>, attraverso la costruzione di edifici energeticamente efficienti, nel rispetto dell'ambiente. Per l'attuazione di tale fine, alcune disposizioni dell'allegato hanno natura cogente, altre di indirizzo.
2. La normativa contenuta nell'Allegato Energetico - **Allegato "A"** in calce al presente Regolamento Edilizio - si pone l'obiettivo di indirizzare e coordinare il processo di integrazione delle tematiche energetiche negli strumenti di pianificazione comunale.

L'**Allegato Energetico "A"** al Regolamento Edilizio Comunale, infatti, è un importante strumento per attuare strategie di risparmio energetico nell'edilizia esistente e di nuova costruzione. Mediante tale documento il Comune recepisce la normativa e legislazione vigente a tutti i livelli (Regionale, Nazionale, Europea) e la "esplicita" alle varie figure coinvolte sul territorio comunale.



**TITOLO I L'Intervento**

---

**Art. 154 Richiesta e consegna punti fissi**

1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione, il titolare del permesso di costruire o D.I.A. può richiedere agli uffici comunali preposti l'indicazione dei "punti fissi" di linea e di livello cui dovrà essere riferito il tracciamento dell'opera da realizzare.
2. La consegna dei punti fissi viene effettuata dai tecnici comunali incaricati attraverso sopralluogo concordato con il concessionario, che è tenuto a fornire il personale ed i mezzi per consentire le operazioni necessarie.
3. Delle operazioni suddette è redatto apposito verbale che viene sottoscritto dalle parti per presa d'atto.
4. Qualora entro 15 giorni dalla richiesta la struttura comunale competente non provveda a determinare i "punti fissi" con l'apposito sopralluogo, il titolare del permesso di costruire o D.I.A. può procedere con l'inizio dei lavori, previa comunicazione.

**Art. 155 Inizio lavori**

1. La comunicazione di inizio lavori deve essere inoltrata all'Amministrazione Comunale dal titolare del permesso di costruire o D.I.A. entro il termine indicato nel provvedimento edilizio e secondo le norme di legge; detta comunicazione dovrà essere sottoscritta anche dall'esecutore delle opere e dal Direttore dei Lavori, i quali dovranno preventivamente sottoscrivere il progetto.
2. Qualunque successiva variazione del progettista, del direttore e dell'assuntore dei lavori, deve essere immediatamente denunciata dal richiedente e dagli interessati.
3. Il proprietario risponde della conformità delle opere alle disposizioni delle leggi e dei regolamenti in vigore ed ha l'obbligo di attenersi alle disposizioni che verranno in seguito impartite dall'Amministrazione, tanto per le opere già eseguite, quanto per quelle ancora da eseguire.
4. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori il provvedimento abilitativo decade.

**Art. 156 Funzioni di vigilanza – Ispezione alle costruzioni**

1. Gli uffici comunali effettuano i controlli tecnici di competenza sull'attività urbanistico - edilizia nel territorio comunale al fine di assicurare l'osservanza delle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei provvedimenti edilizi, nonché per assicurare la sicurezza ed il decoro previsti dalle leggi vigenti e dal presente Regolamento Edilizio.
2. I tecnici comunali incaricati hanno, in qualsiasi momento, facoltà di effettuare visite straordinarie per la verifica di rispondenza della costruzione al progetto approvato.
3. In caso di accertamento di realizzazione illecita di opere edilizie sul territorio comunale, il Responsabile del settore competente, sulla base di un rapporto tecnico dettagliato, provvede ad avviare i procedimenti sanzionatori.

**Art. 157 Interventi non ultimati**

1. Le opere assentite tramite provvedimento edilizio o piano attuativo devono essere realizzate nella loro integrità ivi comprese le opere esterne e le opere di sistemazione a verde ove previste.

2. Per i lavori non ultimati nel termine stabilito, dovrà essere inoltrata istanza diretta ad ottenere un nuovo provvedimento edilizio riferito alla sola parte non ultimata.

#### **Art. 158      Ultimazione delle opere**

1. Le opere assentite devono essere realizzate nella loro integrità, ivi comprese le sistemazioni esterne, ove previsto.
2. Il titolare del permesso di costruire o della D.I.A. ha l'obbligo di comunicare all'Amministrazione comunale la data di fine dei lavori.
3. Il termine di ultimazione dei lavori, non superiore ai tre anni dall'inizio dei medesimi, può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo nei casi di sopravvenuti eventi estranei alla volontà del titolare del provvedimento edilizio, ivi compresi gli eventuali provvedimenti cautelari dell'autorità amministrativa o giudiziaria.
4. La proroga di ultimazione dei lavori può essere concessa esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare e delle sue particolari caratteristiche tecniche costruttive.
5. Contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, deve essere presentata dichiarazione del direttore dei lavori che asseveri che le opere realizzate non pregiudicano la sicurezza e garantiscono l'idoneità statica dell'edificio. Qualora non siano stati fatti interventi sulle strutture, la dichiarazione si limiterà ad indicare tale circostanza.
6. Nel caso l'ufficio preposto al controllo, a seguito di comunicazione di fine lavori, verifichi che l'intervento non è ultimato, lo stesso ne dà comunicazione al Dirigente competente, il quale sospende il rilascio dell'agibilità, sino ad intervenuta ultimazione dei lavori. Nel caso in cui i titoli abilitativi siano scaduti, il Dirigente sospende i lavori fino all'ottenimento di nuovi titoli abilitativi per i restanti lavori.

#### **Art. 159      Verifica e conformità dell'opera eseguita**

1. Entro trenta giorni dalla presentazione dell'istanza del certificato di agibilità, il Responsabile del Servizio edilizia privata può disporre un'ispezione che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata agibile.
2. Trascorsi trenta giorni dalla presentazione della domanda, l'agibilità s'intende accolta solo qualora sia stato rilasciato il parere ASL – se e in quanto dovuto ai sensi L.R. n. 8/2007 - di cui all'art. 5, comma 3, lettera a) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.  
In caso di autodichiarazione il termine per la formazione del silenzio/assenso è di sessanta giorni.
3. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o parte di esso.
4. Qualora vengano accertate difformità rispetto al progetto approvato o comunque tali da non poter dichiarare agibile il fabbricato o parte di esso, il Responsabile del Servizio edilizia privata emette i provvedimenti sanzionatori previsti dalle vigenti disposizioni di legge.

#### **Art. 160      Libretto d'uso e di manutenzione**

1. Per gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione globale e di sopralzo degli edifici esistenti è fatto obbligo di predisporre il libretto d'uso e di manutenzione (L.U.M.).
2. Il libretto d'uso e di manutenzione costituisce l'insieme delle informazioni tecniche sulle caratteristiche del fabbricato nei suoi aspetti tecnico-costruttivi e impiantistici e sull'idoneità tecnica agli usi che possono essere fatti del fabbricato stesso e delle sue parti.
3. Il libretto d'uso e di manutenzione dovrà contenere tutte le informazioni circa le caratteristiche del fabbricato, ivi compresa la "certificazione energetica dell'edificio"

- e le raccomandazioni per il miglioramento della prestanza energetica dello stesso, redatte ai sensi del Decreto Legislativo 19/08/2005 n. 192.
4. Il libretto d'uso e di manutenzione viene redatto dal Direttore dei lavori e viene allegato alla richiesta di agibilità del fabbricato e deve contenere le seguenti informazioni minime:
    - principali dati strutturali in ordine, in particolare, ai carichi propri e ai sovraccarichi accidentali previsti e ammessi per ogni singola struttura orizzontale, accompagnati da copia degli elaborati grafici allegati alle denunce per le strutture
    - schema distributivo degli impianti a rete e descrizione dei caratteri degli stessi nonché copia delle certificazioni di idoneità
    - caratteri e dati tecnici sugli impianti di sollevamento
    - Copia del libretto deve essere fornita al proprietario o comunque al responsabile dell'immobile (Amministratore condominiale, responsabile della sicurezza nel caso di attività non residenziali, ecc.) e deve essere aggiornato in occasione di ogni intervento successivo sulle componenti statiche e/o sugli impianti.
  5. In occasione di ogni successivo intervento edilizio di ristrutturazione globale e di sopralluogo, sia che venga effettuato previa richiesta all'Amministrazione Comunale, sia che venga realizzato con denuncia di inizio attività, dovrà essere depositata, contestualmente alla documentazione richiesta dal presente regolamento, copia del libretto d'uso e di manutenzione.

## **CAPO II Norme generali per i cantieri**

---

### **Art. 161 Sicurezza nei cantieri**

1. In ogni lavoro di costruzione, demolizione o altro (rifacimenti, tinteggiature, ecc.) devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire la sicurezza e la incolumità della popolazione, nonché la tutela dell'ambiente.
2. Per quanto concerne le norme particolari per i cantieri in materia di prevenzione degli infortuni, di sicurezza, responsabilità ecc., si fa riferimento alle disposizioni della vigente legislazione.
3. Qualora ne ravvisasse la necessità per ragioni di sicurezza e/o di igiene pubbliche, il Sindaco potrà emettere diffida per l'adozione, entro un congruo termine, delle cautele ritenute necessarie ed, in caso di inadempienza, disporre la loro esecuzione d'ufficio a spese degli interessati.

### **Art. 162 Disciplina generale del cantiere di costruzione**

- 1 Il cantiere deve essere installato nel rispetto delle normative nazionali ed europee in materia di sicurezza e prevenzione, antinfortunistica, antincendio, allarme e segnalazione, per la salvaguardia degli operatori addetti e l'incolumità pubblica.
- 2 Nei cantieri dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente Regolamento, deve essere affissa fin dal giorno di inizio dei lavori, in posizione ben visibile dallo spazio pubblico, una insegna scritta in stampatello con colori permanenti recante gli estremi del provvedimento, i nominativi del titolare del provvedimento, del progettista e del direttore dei lavori, dell'impresa costruttrice e di altre figure responsabili quando siano previste a termine di legge, della data di inizio e di ultimazione delle opere e di successive ed eventuali proroghe. S ricorda l'obbligatorietà di apporre copia della notifica preliminare di cantiere (se necessaria) ai sensi del D. Lgs. 81/2008.
- 3 La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali.
- 4 I cantieri dovranno essere dotati di appositi spazi per servizi igienici, spogliatoi e pronto soccorso a disposizione del personale addetto, compatibilmente con il tipo di intervento edilizio e con gli spazi a disposizione del cantiere. In ogni caso tali

- dotazioni sono obbligatorie per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione di interi immobili.
- 5 I cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite, sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi prescritta per legge (latrine, orinatoi, lavabi, docce, refettorio, ecc.).
    - a. Dette costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri, compresi i servizi igienici e destinate alla permanenza di persone, devono essere dichiarate conformi alle norme igienico - sanitarie dal direttore dei lavori sotto la propria responsabilità.
  - 6 I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono essere allacciati alle reti comunali.
  - 7 Nei cantieri dovranno essere tenuti a disposizione dei tecnici comunali copia dei tipi del progetto in corso d'esecuzione, muniti del visto originale di approvazione o copia dei medesimi con dichiarazione di conformità agli originali apposta a cura degli Uffici comunali.
  - 8 L'assuntore dei lavori deve essere presente in cantiere o vi deve assicurare la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti, quale responsabile di cantiere.
  - 9 In caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, il Responsabile del Servizio preposto ordina la sospensione dei lavori e procede alle opportune segnalazioni alle autorità competenti per l'adozione dei provvedimenti conseguenti.

#### **Art. 163 Recinzioni e manufatti provvisori**

1. I cantieri devono essere chiusi, previa denuncia all'Amministrazione comunale corredata dal nulla-osta degli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati, mediante idonee protezioni, adottando ove necessario opportune recinzioni, da realizzarsi con materiali idonei, al fine di garantire l'incolumità pubblica, assicurare il pubblico transito ed evitare ristagni d'acqua.
2. Le recinzioni provvisorie devono risultare non trasparenti, avere aspetto decoroso ed essere alte almeno mt. 2,00.
3. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e sono da mantenere chiuse dopo l'orario di lavoro.
4. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere vanno dipinti per tutta la loro altezza con colorazione a strisce, muniti di dispositivi rifrangenti e luci rosse d'ingombro accese durante l'orario di illuminazione stradale secondo le disposizioni del codice della strada.
5. Per tutti i restauri esterni, di qualsiasi genere, interessanti fabbricati prospicienti aree pubbliche od aperte al pubblico dovrà essere predisposta apposita recinzione chiusa dei fabbricati medesimi o analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità pubblica e la tutela della salute della popolazione.
6. Tutte le strutture provvisorie di cantiere (recinzioni, ponti, rampe, scale parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità, devono essere allestite con buon materiale ed a regola d'arte ed essere dotate di protezioni atte a garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro; devono essere inoltre conservate in efficienza per l'intera durata del lavoro.
7. Le fronti dei ponti verso strada nonché le eventuali tramogge per lo scarico dei materiali devono essere chiuse con stuoie e graticci o con altro mezzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta.
8. Le scale aeree, i ponti mobili, gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di collaudo rilasciato dalle autorità competenti.

9. I manufatti provvisori (recinzione, accessi carrai, ecc.) per interventi eccezionali e contingenti sono soggetti ad autorizzazione amministrativa nella quale sono riportati i dati relativi alla scadenza della stessa.
10. L'autorizzazione per manufatti provvisori è valida per un periodo non superiore ai centottanta giorni e può essere rinnovata per una durata massima di ulteriori novanta giorni.
11. Il soggetto detentore di autorizzazione per manufatti provvisori deve rimuovere le opere provvisorie a propria cura e spese entro quindici giorni dalla data di scadenza dell'autorizzazione; in caso di inosservanza degli obblighi previsti, l'Amministrazione Comunale provvederà direttamente alla rimozione ed alla rimessa in pristino dei luoghi a carico del detentore medesimo.
12. Quando le opere di chiusura comportano l'occupazione temporanea del suolo pubblico, il titolare del provvedimento edilizio deve farne apposita richiesta di autorizzazione all'Amministrazione comunale. Le modalità di inoltro, istruttoria e rilascio dell'autorizzazione per occupazione di suolo pubblico sono disciplinate dall'apposito Regolamento per l'applicazione della tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche .

**Art. 164 Salubrità dei terreni edificabili**

1. Anche nei casi in cui non troveranno applicazione le disposizioni relative alle verifiche di compatibilità urbanistica ambientale, in presenza di dubbi sulla salubrità degli ambiti interessati dagli interventi assentibili mediante permesso di costruire o D.I.A. ovvero previa approvazione di piani urbanistici attuativi, l'Amministrazione Comunale potrà chiedere che vengano promossi idonei accertamenti da parte degli operatori interessati.
2. Le verifiche di cui al presente articolo devono sempre essere fatte ai fini delle trasformazioni urbanistico-edilizie di aree industriali dismesse, nel rispetto della D.G.R. 01.08.1996 n. 6/17252 ( Standard di qualità dei suoli per la bonifica dei terreni contaminati sul territorio lombardo) e successive modifiche e integrazioni.
3. Alla luce delle risultanze delle analisi fatte dagli operatori e delle ulteriori verifiche eventualmente richieste dall'Amministrazione, verrà, ove necessario, richiesto agli operatori stessi di promuovere le necessarie condizioni di salubrità degli ambiti di intervento e quindi di assumere all'uopo obbligazioni aventi ad oggetto gli interventi di bonifica e gli altri interventi occorrenti. All'assunzione delle obbligazioni stesse, che dovranno risultare assistite da idonee garanzie finanziarie, verrà subordinata l'approvazione dei piani urbanistici attuativi e di eventuali speciali programmi di intervento.
4. Gli interventi interessanti le aree di cui sopra, previsti dai piani e programmi di cui al comma 3 o consentiti con intervento diretto, potranno essere assentiti solo dopo la conclusione delle opere di bonifica delle aree stesse e, qualora risulterà necessario, delle aree limitrofe e dopo i controlli sulla conformità degli interventi di bonifica ai progetti approvati.
5. I costi delle bonifiche delle aree e degli altri interventi posti a carico degli operatori, la cui realizzazione risulterà necessaria per garantire l'indicato requisito della salubrità delle stesse, non potranno essere dedotti da quanto dovuto per gli interventi a titolo di oneri di urbanizzazione.
6. In presenza di dubbi relativi alla salubrità degli ambiti di intervento di cui al precedente punto 1, l'Amministrazione Comunale, prima o dopo la verifica di cui al punto stesso, potrà richiedere ad enti ed amministrazioni pubbliche preposte i pareri la cui acquisizione riterrà opportuna ai fini del loro superamento o per individuare corrette modalità di bonifica da assumere come oggetto delle suddette obbligazioni.
7. Ai fini delle trasformazioni urbanistiche di siti inquinati saranno ammessi interventi, invece che di integrale bonifica, di bonifica con misure di sicurezza di cui all'art. 2,

lett. f), del D.M. n. 471 del 25.10.1999 e s.m.i od altri interventi di cui al D.M. stesso, solo qualora ciò, in relazione sia alle destinazioni d'uso da promuovere sia alle risultanze delle analisi di caratterizzazione delle situazioni di fatto, risulterà ammissibile in applicazione della disciplina legislativa e regolamentare di settore ed in particolare delle disposizioni del D.M. suddetto.

8. Ai fini delle trasformazioni stesse dovranno comunque risultare rispettate tutte le disposizioni dell'art. 17 del D.Lgs. 5.2.97 n. 22 e del D.M. 25.10.99 n. 471 che nei vari casi risulteranno applicabili.

#### **Art. 165 Operazioni di scavo**

1. Le operazioni di scavo devono essere eseguite, previa idonea progettazione, in modo da resistere alle spinte del terreno circostante e non compromettere la sicurezza degli edifici e degli impianti preesistenti; devono inoltre consentire la continuità della fruizione degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali. Qualora risultasse necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale autorizzazione all'Amministrazione Comunale.
2. E' vietato costituire deposito di materiali presso il ciglio degli scavi. Qualora tali depositi siano necessari per le condizioni del lavoro, occorre provvedere alle necessarie puntellature.
3. Le fondazioni degli edifici non devono invadere il suolo pubblico né trasmettervi spinte orizzontali.
4. Tutte le operazioni di scavo devono rispettare le disposizioni del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare con Decreto 10 agosto 2012 n.161 "Regolamento recante la disciplina dell'utilizzazione delle terre e rocce da scavo ( GU n. 221 del 21/9/2012).

#### **Art. 166 Misure cautelative per rinvenimento reperti archeologici, storici, artistici**

1. Ove nel corso di un intervento edilizio, o nel fare scavi, si scoprono elementi di interesse storico, artistico o archeologico non conosciuti e denunciati in sede di progetto, il titolare del permesso di costruire o il denunciante, il direttore dei lavori, il costruttore o chiunque ne venisse a conoscenza deve darne immediato avviso al Comune o alla competente Soprintendenza, fermi restando gli obblighi previsti in materia dalle leggi vigenti.
2. All'atto del ritrovamento devono essere adottate tutte le misure idonee alla salvaguardia dei reperti.
3. Nell'ipotesi di danno o pericolo di danno ad un bene culturale, ambientale od archeologico, i proprietari devono presentare immediata denuncia alla competente Soprintendenza ed al Comune e prendere idonei provvedimenti, atti a scongiurare l'immediato pericolo, senza compromettere il bene.
4. L'Amministrazione comunale tiene periodicamente informata la Soprintendenza per i Beni Archeologici circa i provvedimenti autorizzativi per interventi che comportino scavi in aree considerate di interesse archeologico, individuate nell'apposito elaborato grafico allegato agli atti di strumentazione urbanistica.

#### **Art. 167 Conferimento dei materiali di risulta**

1. Nelle opere di demolizione, di scavo ovvero di ogni altro intervento che comporti l'allontanamento di materiali di risulta, prima dell'inizio lavori dovranno essere comunicati agli uffici comunali incaricati dell'istruttoria i dati relativi alla quantità ed alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso.
2. In ogni caso, prima del conferimento in discarica, dovranno, ove possibile, essere effettuate tutte le operazioni volte alla separazione dei materiali di risulta, in funzione di un eventuale riciclaggio.

3. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dall'attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico-sanitario.
4. Fermo restando quanto previsto ai precedenti commi, per gli interventi su strutture con presenza di materiali amiantiferi, si applicano le procedure previste dal Decreto Legislativo 15/08/1991 n. 277, dalla Legge 27/03/1992 n. 257 e loro successive modifiche e integrazioni e dalle indicazioni tecniche ed amministrative emanate dalla Regione.

**Art. 168      Materiali eco sostenibili**

1. Le caratteristiche dei materiali eco-sostenibili andranno attestate mediante la certificazione di conformità e sicurezza "ECOLABEL", di cui al Regolamento CE n. 1980/2000.

**Art. 169      Interventi urgenti ed imprevisti**

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

**Art. 170      Tolleranze di cantiere**

1. Costituiscono tolleranze di cantiere i seguenti discostamenti rispetto alle misure lineari indicate nel progetto per ciascun manufatto edilizio:
  - a. per le misure inferiori o uguali a m. 5,00 - tolleranza 1%
  - b. per le misure oltre m. 5,00 e fino a m. 15 – tolleranza 0,50%
  - c. per le misure oltre m. 15,00 – tolleranza 0,25
2. Non si potranno, in ogni caso, invocare le predette tolleranze di cantiere nei confronti dei diritti di terzi, delle distanze dai confini e delle misure minime fissate per legge nonché degli allineamenti verso gli spazi pubblici
3. Costituiscono altresì tolleranze di cantiere le diverse soluzioni distributive all'interno dei singoli piani che comportino lo spostamento in pianta di quote della s.l.p. inferiori al 5% fermo restando la s.l.p. complessiva.

## **CAPO VII NORME FINALI E TRANSITORIE**

### **Art. 171 Abrogazioni di norme preesistenti**

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

### **Art. 172 Rinvio a leggi speciali**

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

### **Art. 173 Aggiornamento e relazione con altre disposizioni normative**

1. Tutte le attività comportanti trasformazione edilizia sul territorio comunale sono soggette, oltre che alle leggi ed i regolamenti vigenti, alla disciplina delle presenti norme. Per tutto quanto non previsto dal presente Regolamento Edilizio e non altrimenti disciplinato, si dovrà comunque assicurare la conformità agli strumenti regolamentari comunali ed in particolare alle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.
2. In sede di modificazione e/o revisione del Regolamento Edilizio sono possibili solo atti ricognitivi della normativa del Piano delle Regole, al fine di collocare correttamente nel Regolamento Edilizio norme eventualmente ed impropriamente inserite nel P.d.R.; in tal caso con i medesimi atti di adozione ed approvazione definitiva del Regolamento Edilizio può essere apportata variante urbanistica con le procedure di cui all'art. 13 della L.R. n. 12/2005.

### **Art. 174 Modifiche al Regolamento Edilizio**

1. L'Amministrazione comunale può apportare modifiche al Regolamento Edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario e opportuno, previa apposite deliberazioni del Consiglio Comunale. Anche nei casi di modifiche parziali al Regolamento Edilizio si applicano le disposizioni di cui all'art. 29 della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

### **Art. 175 Deroghe alle norme del Regolamento Edilizio**

1. Sono ammesse deroghe al presente Regolamento Edilizio:
  - a. per interventi relativi ad edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico (cfr. Circolare Ministero LL.PP n. 3210 del 28 ottobre 1967 e Circolare Ministeriale del 25 febbraio 1970), ai sensi dell'art. 41 quater della Legge n. 1150/42 e dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955 n. 1357 e successive modifiche ed integrazioni così come anche richiamati dall'art. 14 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dall'art. 40 della L.R. n. 12/2005 e comunque nel rispetto delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999 n. 490.
  - b. nei casi previsti dalla vigente legislazione su proposta del responsabile del procedimento, previa acquisizione dei necessari pareri, nulla osta ed assensi da parte degli enti competenti e con l'acquisizione di parere specifico da parte del competente Servizio di Sanità Pubblica del Dipartimento di Prevenzione dell'ASL, con facoltà di deroga ai sensi



dell'art. 3.0.0 del vigente R.L.I. e compatibilmente alla verifica di cui agli artt. 3.1.12 e 3.1.13 dello stesso R.L.I. .

**ALLEGATO "A"**

**ALLEGATO ENERGETICO  
AL REGOLAMENTO EDILIZIO**

**Redatto secondo le Linee Guida della  
Provincia di Bergamo del Ottobre 2011.**

**ADOTTATO CON DELIB. DI CONSIGLIO COMUNALE N. 2 del 23/04/2012**

**APPROVATO CON DELIB. DI CONSIGLIO COMUNALE N. 7 del 29/05/2012**

**Ufficio Tecnico Comunale**

## **PREMESSA**

### **1. CAMPO DI APPLICAZIONE**

#### **2. CATEGORIA A**

**EDILIZIA DI NUOVA COSTRUZIONE E INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE DI EDIFICI ESISTENTI AVENTI SUPERFICIE UTILE SUPERIORE A 1000 METRI QUADRATI E COINVOLGENTI IL 100% DELLA SUPERFICIE DISPERDENTE**

#### **3. CATEGORIA B**

**INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE SU UNA SUPERFICIE DISPERDENTE MAGGIORE DEL 25% (NON RICADENTI NELLA CATEGORIA A) O PER AMPLIAMENTI VOLUMETRICI SUPERIORI AL 20% DEL VOLUME ESISTENTE**

#### **4. CATEGORIA C**

**INTERVENTI MINORI SULL'EDILIZIA ESISTENTE**

#### **5. CATEGORIA D**

**INTERVENTI DI NUOVA INSTALLAZIONE O RISTRUTTURAZIONE DI IMPIANTO TERMICO**

#### **6. NOTE FINALI**

## Premessa

L'Allegato Energetico al Regolamento Edilizio si pone l'obiettivo di indirizzare e coordinare il processo di integrazione delle tematiche energetiche negli strumenti di pianificazione comunale.

L'Allegato Energetico al Regolamento Edilizio Comunale, infatti, è un importante strumento per attuare strategie di risparmio energetico nell'edilizia esistente e di nuova costruzione. Mediante tale documento il Comune recepisce la normativa e legislazione vigente a tutti i livelli (Regionale, Nazionale, Europea) e la "esplicita" alle varie figure coinvolte sul territorio comunale.

I riferimenti normativi più recenti in materia di efficienza energetica in edilizia che coinvolgono direttamente il Comune sono:

## Leggi Regionali

---

- a) LR n° 3 del 21 febbraio 2011 -**  
Interventi normativi per l'attuazione della programmazione regionale e di modifica e integrazione di disposizioni legislative – Collegato ordinamentale 2011 (Inizia a recepire EPBD 2010, vedi in seguito)  
*Tale legge regionale, oltre a ribadire obiettivi generali di risparmio energetico e di pratica professionale nel ciclo di vita dell'impiantistica, in particolare estende l'obbligo dei sistemi per la termoregolazione degli ambienti e la contabilizzazione autonoma del calore a tutti gli impianti di riscaldamento al servizio di più unità immobiliari, anche se già esistenti, a far data dal 1° agosto 2012, per le caldaie di maggiore potenza e vetustà, e dall'inizio di ciascuna stagione termica dei due anni successivi alla scadenza del 1° agosto 2012, per le caldaie di potenza e vetustà progressivamente inferiore.*
- b) DGR 8745 del 22 dicembre 2008 e s.m.i.**  
*Tale Delibera Regionale individua i requisiti minimi di edificio ed impianto di nuova progettazione e definisce la scala di classificazione energetica di edifici per le varie destinazioni d'uso.*

## Leggi Nazionali

---

- c) Decreto Legislativo n. 28 del 03 marzo 2011**  
recante attuazione della Direttiva 2009/28/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 23 aprile 2009 sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle Direttive 2001/77/CE E 2003/30/CE.  
*Tale Decreto in particolare impone per edifici nuovi o sottoposti a ristrutturazione rilevante delle percentuali di copertura dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento mediante fonti rinnovabili, con tre step temporali al 2012 (20%), al 2014 (35%) ed al 2017 (50%). (NB Per gli edifici pubblici le percentuali sono incrementate del 10%). L'obbligo non si applica se gli edifici sono collegati a rete di teleriscaldamento. E' prevista una deroga se l'indice di prestazione energetica complessiva è inferiore del limite previsto dal riferimento normativo nazionale in vigore. Tale Decreto inoltre introduce l'obbligo dell'installazione di impianti a fonti rinnovabili che producano energia elettrica in funzione della superficie in pianta anche qui con tre step temporali 2012 (1 kWp ogni 80 mq), al 2015 (1 kWp ogni 65 mq) ed al 2017 (1 kWp ogni 50 mq).*
- d) DPR 59/09 e DM 26/06/09** (modifica del D.Lgs. 192-05)  
*Riferimento normativo nazionale in vigore in materia di risparmio energetico, ma superato dalla normativa regionale in materia.*
-

## Direttive Europee

---

### e) **Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio Ue**

#### **2010/31/UE** *Direttiva Epc - Prestazione energetica nell'edilizia*

*Gli Stati membri adottano le misure necessarie affinché siano fissati requisiti minimi di prestazione energetica per gli edifici o le unità immobiliari al fine di raggiungere livelli ottimali in funzione dei costi. I livelli ottimali in funzione dei costi sono calcolati conformemente ad un quadro metodologico comparativo ancora da stabilire basato sul rapporto tra i costi delle misure di efficienza energetica rispetto ai benefici attesi durante il ciclo di vita economica dell'opera.*

*Ad ogni modo entro il 31 dicembre 2020 tutti gli edifici di nuova costruzione dovranno essere "edifici a energia quasi zero", con obiettivi intermedi di miglioramento della prestazione energetica da fissare entro il 2015.*

### **NOTA:**

Da una ricerca ENEA – “Studio comparativo tra fabbisogni energetici netti, lato edificio, sia per la climatizzazione estiva che per quella invernale di edifici residenziali e del settore terziario situati in climi differenti” è possibile definire il peso % dei diversi fabbisogni rispetto al totale, facendo particolare riferimento al Nord Italia.

- Riscaldamento 59%
- Raffrescamento 18%
- Acqua Calda Sanitaria 22%

## 1. Campo di applicazione

Il Comune, attraverso l'Allegato Energetico al Regolamento Edilizio, si propone di ridurre i consumi energetici e le emissioni di CO<sub>2</sub> nel settore edilizio mettendo a punto specifiche azioni differenziate e riguardanti il parco edilizio esistente e le nuove costruzioni.

Il presente allegato energetico si applica a tutti gli edifici soggetti al rispetto di quanto previsto dalla norma regionale DGR 8745/2 008 e s.m.i..

Le azioni previste e differenziate per categorie di edifici ed di interventi sono le seguenti:

**CATEGORIA A:** EDILIZIA DI NUOVA COSTRUZIONE E DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE DI EDIFICI ESISTENTI COINVOLGENTI IL 100% DELLA SUPERFICIE DISPERDENTE

1. Imposizione di una diminuzione dei limiti prestazionali in vigore a livello regionale.
2. Imposizione della copertura dei fabbisogni termici mediante fonti rinnovabili.
3. Imposizione dell'installazione fonti rinnovabili di produzione di energia elettrica.

**CATEGORIA B:** INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE SU UNA SUPERFICIE DISPERDENTE MAGGIORE DEL 25% (NON RICADENTI NELLA CATEGORIA A) O PER AMPLIAMENTI VOLUMETRICI SUPERIORI AL 20% DEL VOLUME ESISTENTE

1. Imposizione di una diminuzione dei limiti di trasmittanza in vigore a livello regionale.
2. Imposizione della copertura dei fabbisogni termici mediante fonti rinnovabili.

**CATEGORIA C:** INTERVENTI MINORI SULL'EDILIZIA ESISTENTE

1. Imposizione di una diminuzione dei limiti di trasmittanza in vigore a livello regionale.

**CATEGORIA D:** INTERVENTI DI NUOVA INSTALLAZIONE O RISTRUTTURAZIONE DI IMPIANTO TERMICO

1. Imposizione di livelli prestazionali relativi all'impianto termico migliorativi rispetto alla normativa regionale in materia.

Per le definizioni di cui sopra si rimanda alla DGR VIII/8745 del 22/12/2008 e s.m.i. a cui dovranno essere associate le definizioni di intervento previste dal Regolamento Edilizio Comunale in modo che sia chiaro che cosa si intenda per Nuova Costruzione, Ristrutturazione, Demolizione e Ricostruzione. Per tutto quanto non previsto nel presente Allegato Energetico continuano ad applicarsi le disposizioni contenute nella normativa regionale e nazionale di riferimento.

Per il calcolo del fabbisogno per riscaldamento, acqua calda sanitaria, raffrescamento si adottano le metodologie stabilite dal DGR VIII/8745 del 22/12/2008 e s.m.i.

## 2. CATEGORIA A

Edilizia di nuova costruzione e interventi di demolizione e ricostruzione e ristrutturazioni edilizie di edifici esistenti coinvolgenti il 100% della superficie disperdente

Lo scenario si applica a:

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE e di DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE e di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA coinvolgente il 100% della superficie disperdente, la cui pratica edilizia viene presentata dall'entrata in vigore del presente strumento fino all'entrata in vigore dei nuovi limiti nazionali dettati dalla direttiva EPBD 2010, qualora più restrittivi.

Oltre agli obblighi previsti dalla DGR 8745/2 008, si prevede:

1. Imposizione di limiti prestazionali più bassi rispetto a quelli in vigore a livello regionale, secondo la seguente formulazione:
  - **EPH limite ridotto del 10%** rispetto ai valori limite imposti dalla normativa regionale;
2. Copertura dei fabbisogni da Fonti Energetiche Rinnovabili: prescrizioni di cui al D.lgs 3/3/2011 n. 28 - Allegato 3 (art. 11 c. 1)
  - a. Percentuale di copertura dei fabbisogni termici per riscaldamento, acqua calda sanitaria, raffrescamento:
    - o **20%**
    - o **35%** dal 01-01-2013
    - o **50%** dal 01-01-2016
  - b. Obbligo di installazione di una potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili (in kW di picco) obbligatoriamente sopra o all'interno dell'edificio o nelle relative pertinenze, con divieto sull'intero territorio comunale di installazione dei pannelli a terra, pari a:
    - o **1 kWp ogni 80 mq** di superficie netta in pianta dell'edificio a livello del terreno
    - o **1 kWp ogni 65 mq** di superficie netta in pianta dell'edificio a livello del terreno dal 01-01-2013
    - o **1 kWp ogni 50 mq** di superficie netta in pianta dell'edificio a livello del terreno dal 01-01-2016

L'obbligo di cui al punto 2.a non si applica qualora l'edificio sia allacciato ad una rete di teleriscaldamento che ne copra l'intero fabbisogno di calore per il riscaldamento degli ambienti e la fornitura di acqua calda sanitaria.

Gli obblighi di cui al punto 2 non si applicano nel caso di edifici di cui alla Parte seconda e all'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni, e a quelli specificamente individuati come tali negli strumenti urbanistici, qualora il progettista evidenzia che il rispetto delle prescrizioni implica un'alterazione incompatibile con il loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici e artistici.

Nelle zone A del decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, le soglie percentuali indicate al punto 2 sono ridotte del 50 per cento.

L'impossibilità tecnica di ottemperare, in tutto o in parte, agli obblighi di integrazione di cui ai punti precedenti deve essere evidenziata dal progettista nella relazione tecnica di cui all'allegato B della DGR 8745/08 e s.m.i e dettagliata esaminando la non fattibilità di tutte le diverse opzioni tecnologiche disponibili. Nel caso di non ottemperanza del punto 2 è fatto obbligo di ottenere un indice di prestazione energetica complessiva dell'edificio secondo la formula di cui al comma 8 dell'Allegato 3 del D.Lgs. 28/2011.

### 3. CATEGORIA B

Interventi di ristrutturazione su una superficie disperdente maggiore del 25% (non ricadenti nella categoria A) o per ampliamenti volumetrici superiori al 20% del volume esistente

Lo scenario si applica a:

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE su una superficie disperdente maggiore del 25% o per un volume maggiore del 20% del volume esistente la cui pratica edilizia viene presentata dall'entrata in vigore del presente Allegato Energetico fino all'entrata in vigore dei nuovi limiti nazionali dettati dalla direttiva EPBD 2010, qualora più restrittivi.

Oltre agli obblighi previsti dalla DGR 8745/2008, si prevede:

1. Valori di trasmittanza termica delle strutture che delimitano l'involucro dell'edificio verso l'esterno, contro terra, ovvero verso ambienti a temperatura non controllata (autorimesse, sottotetti, cantine ecc.) limitatamente alla parte oggetto di intervento:

	Strutture orizzontali opache		
Pareti verticali opache (escluse porte d'ingresso)	Coperture	Pavimenti	Chiusure trasparenti comprensive di infissi
< 0,3 W/m <sup>2</sup> K	< 0,27 W/m <sup>2</sup> K	< 0,3 W/m <sup>2</sup> K	< 1,6 W/m <sup>2</sup> K

2. Requisiti sull'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili
  - a. Percentuale di copertura fabbisogni termici per riscaldamento, acqua calda sanitaria, raffrescamento
    - o 15%
    - o 20% dal 01-01-2013
    - o 25% dal 01-01-2016

L'obbligo di cui al punto 2 non si applica qualora l'edificio sia allacciato ad una rete di teleriscaldamento che ne copra l'intero fabbisogno di calore per il riscaldamento degli ambienti e la fornitura di acqua calda sanitaria.

Gli obblighi di cui al punto 2 non si applicano nel caso di edifici di cui alla Parte seconda e all'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni, e a quelli specificamente individuati come tali negli strumenti urbanistici, qualora il progettista evidenzi che il rispetto delle prescrizioni implica un'alterazione incompatibile con il loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici e artistici.

Nelle zone A del decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, le soglie percentuali indicate al punto 2 sono ridotte del 50 per cento. L'impossibilità tecnica di ottemperare, in tutto o in parte, agli obblighi di integrazione di cui ai punti precedenti deve essere evidenziata dal progettista nella relazione tecnica di cui all'allegato B della DGR 8745/08 e s.m.i. e dettagliata esaminando la non fattibilità di tutte le diverse opzioni tecnologiche disponibili.



#### 4. CATEGORIA C

Interventi minori sull'edilizia esistente

---

Lo scenario si applica a tutti gli interventi edilizi "minori" non ricadenti nella categoria B.

Si prevede:

1. Imposizione dei seguenti valori di trasmittanza termica delle strutture che delimitano l'involucro dell'edificio verso l'esterno, controterra, ovvero verso ambienti a temperatura non controllata (autorimesse, sottotetti, cantine ecc.) limitatamente alla parte oggetto di intervento minore:

	Strutture orizzontali opache		
Pareti verticali opache (escluse porte d'ingresso)	Coperture	Pavimenti	Chiusure trasparenti comprensive di infissi
< 0,3 W/m <sup>2</sup> K	< 0,27 W/m <sup>2</sup> K	< 0,3 W/m <sup>2</sup> K	< 1,6 W/m <sup>2</sup> K

## 5. CATEGORIA D

Interventi di nuova installazione o ristrutturazione di impianto termico

---

Nel caso di nuova installazione o ristrutturazione dell'impianto termico si prevede:

1. Imposizione dei seguenti valori limite inferiori dell'efficienza globale media stagionale dell'impianto termico per il riscaldamento, se e solo se l'intervento riguarda il rifacimento del sistema di emissione, distribuzione o generazione del calore:

$$\varepsilon = 77.5 + 3 \cdot \log_{10}(P_n)$$

dove  $P_n$  è il rendimento termico utile nominale del generatore di calore,  
per  $P_n > 1000$  kW porre  $P_n$  uguale a 1000 kW

## **6. NOTE FINALI**

Le presenti disposizioni, in riferimento agli obblighi energetici riguardanti l'installazione di pannelli fotovoltaici e solari termici ai fini del raggiungimento dei limiti prestazionali, indipendentemente dalle categorie d'intervento, non si applicano al centro storico. Tale limite è individuato nei regolamenti e negli strumenti urbanistici comunali come zona omogenea A, per il quale è fatto divieto al suo interno di ogni installazione sulle coperture di pannelli ed ogni tipo e di qualsiasi impianto tecnico.