



Comune di Villa Guardia
Provincia di Como
Area Edilizia Privata e Territorio

REGOLAMENTO EDILIZIO

Delibera consiglio comunale n. 47 del 28.11.2013

<u>PARTE PRIMA</u> <u>NORME INTRODUTTIVE</u>		
Art. 1	Oggetto del Regolamento	Pag. 6
Art. 2	Approvazione, efficacia, durata e modifiche del Regolamento	Pag. 6
Art. 3	Deroghe	Pag. 6
<u>PARTE SECONDA</u> <u>NORME SULLE PROCEDURE EDILIZIE</u> <u>MODALITA' DI PRESENTAZIONE ED ESECUZIONE DI PROGETTI</u>		
Art. 4	Permesso di costruire, denuncia di inizio attività e SCIA: legittimazione	Pag. 7
Art. 5	Modalità per il rilascio del permesso di costruire: Contenuti dell'istanza	Pag. 7
Art. 6	Documenti ed elaborati da allegare alle istanze	Pag. 8
Art. 7	Modalità di rappresentazione grafica	Pag. 14
Art. 8	Rappresentazione del contesto ambientale	Pag. 14
Art. 9	Relazione tecnica illustrativa	Pag. 15
Art. 10	Procedimento	Pag. 16
Art. 11	Fase istruttoria	Pag. 16
Art. 12	Provvedimento finale	Pag. 17
Art. 13	Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse	Pag. 19
Art. 14	Parere preventivo	Pag. 19
<u>PARTE TERZA</u> <u>AGIBILITÀ</u>		
Art. 15	Definizione e procedure	Pag. 20
<u>PARTE QUARTA</u> <u>VIGILANZA E SANZIONI</u>		
Art. 16	Vigilanza e sanzioni	Pag. 21
<u>PARTE QUINTA</u> <u>LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO</u>		
Art. 17	Funzionamento e composizione	Pag. 21
<u>PARTE SESTA</u> <u>DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA</u>		
Capo I – Ambiente Urbano		
Art. 18	Insegne e mezzi pubblicitari	Pag. 22
Art. 19	Chioschi, cabine telefoniche, edicole	Pag. 22
Art. 20	Viabilità	Pag. 22
Art. 20.1	Strade private	Pag. 23
Art. 20.2	Strade in zona agricola	Pag. 23
Art. 21	Accessi e passi carrabili	Pag. 23
Art. 22	Passaggi pedonali e percorsi ciclabili	Pag. 24
Art. 23	Portici	Pag. 24
Art. 24	Recinzioni	Pag. 25
Art. 24.1	Recinzioni per strutture pubbliche/uso pubblico	Pag. 26
Art. 25	Occupazione degli spazi pubblici	Pag. 26
Art. 26	Disciplina d'uso del sottosuolo	Pag. 26
Art. 27	Volumi tecnici ed impiantistici	Pag. 27
Art. 28	Costruzioni accessorie	Pag. 28
Art. 29	Muri di sostegno	Pag. 28
Art. 29.1	Muri di sostegno verso gli spazi pubblici	Pag. 28
Art. 29.2	Muri di sostegno verso i confini privati	Pag. 28
Art. 30	Allacciamento alle reti fognarie	Pag. 28
Art. 31	Toponomastica e segnaletica	Pag. 29
Art. 32	Numeri civici	Pag. 29

Capo II - Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano		
Art. 33	Decoro delle costruzioni	Pag. 30
Art. 34	Decoro dell'ambiente urbano	Pag. 30
Art. 35	Pulizia e manutenzione di terreni incolti e/o abbandonati	Pag. 31
Art. 36	Allineamenti	Pag. 31
Art. 37	Sporgenze e aggetti	Pag. 31
Art. 38	Portici e gallerie	Pag. 32
Art. 39	Salubrità di terreni edificabili	Pag. 32
Art. 40	Intercapedini vespai e coperture piane	Pag. 32
Art. 41	Prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti interni	Pag. 33
Art. 42	Disciplina del colore	Pag. 33
Art. 43	Requisiti specifici dei materiali di finitura entro gli ambienti storici	Pag. 34
Art. 44	Disciplina del verde su aree private – tutela dell'ambiente e sviluppo del patrimonio arboreo	Pag. 34
Art. 45	Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni	Pag. 35
Art. 46	Antenne paraboliche	Pag. 35
Art. 47	Impianti per produzione di energia elettrica derivante dall'utilizzo di fonti rinnovabili	Pag. 36
Capo III – Requisiti delle costruzioni, confort ambientale e funzionalità		
Art. 48	Principi generali	Pag. 37
Art. 49	Estensione campo di applicazione	Pag. 37
Art. 50	Tipologia dei locali	Pag. 37
Art. 51	Indice di superfici ed altezze	Pag. 37
Art. 51.1	Superfici minime	Pag. 37
Art. 51.2	Numeri di utenti ammissibili	Pag. 38
Art. 51.3	Altezze minime	Pag. 38
Art. 52	Illuminazione	Pag. 38
Art. 52.1	Soleggiamento	Pag. 38
Art. 52.2	Aeroilluminazione naturale	Pag. 38
Art. 52.3	Requisiti minimi di illuminazione naturale diretta	Pag. 38
Art. 52.4	Superficie illuminante utile	Pag. 39
Art. 52.5	Illuminazione artificiale	Pag. 39
Art. 52.6	Illuminazione notturna esterna	Pag. 39
Art. 53	Ventilazione e aerazione	Pag. 39
Art. 53.1	Superficie apribile e ricambi minimi d'aria	Pag. 39
Art. 53.2	Stanze da bagno e w.c.: superficie apribile minima per il ricambio d'aria, ventilazione forzata	Pag. 39
Art. 53.3	Corridoi, disimpegni, ecc.: superficie minima apribile per il ricambio d'aria, ventilazione forzata	Pag. 40
Art. 53.4	Installazione di apparecchi a combustione negli alloggi: ventilazione dei locali	Pag. 40
Art. 53.5	Divieti di installazione apparecchi a fiamma libera	Pag. 40
Art. 53.6	Allontanamento dei prodotti della combustione	Pag. 40
Art. 53.7	Allontanamento di odori, vapori o fumi prodotti dalla cottura	Pag. 40
Art. 53.8	Comignoli: tipi	Pag. 40
Art. 53.9	Comignoli: altezze ed ubicazioni	Pag. 40
Art. 54	Temperatura e umidità	Pag. 41
Art. 54.1	Spessori dei muri esterni	Pag. 41
Art. 54.2	Impianto di riscaldamento	Pag. 41
Art. 54.3	Umidità-Condensa	Pag. 41
Art. 54.4	Condizionamento: caratteristiche degli impianti	Pag. 41
Art. 54.5	Condizionamento: prese di aria esterna	Pag. 41
Art. 55	Isolamento acustico	Pag. 42
Art. 55.1	Difesa dal rumore	Pag. 42
Art. 56	Rifiuti domestici	Pag. 42
Art. 56.1	Obbligo al conferimento	Pag. 42
Art. 56.2	Depositi e raccoglitori	Pag. 42
Art. 56.3	Caratteristiche del locale immondezzaio	Pag. 43

Art. 56.4	Canne di caduta	Pag. 43
Art. 56.5	Rifiuti di facile deperibilità	Pag. 43
Art. 57	Scarichi	Pag. 43
Art. 58	Dotazione dei servizi	Pag. 43
Art. 58.1	Servizi igienici e stanze da bagno: dotazione minima	Pag. 43
Art. 58.2	Caratteristiche degli spazi destinati ai servizi igienici	Pag. 43
Art. 58.3	Caratteristiche degli spazi destinati a cucina	Pag. 44
Art. 58.4	Acqua potabile	Pag. 44
Art. 58.5	Obbligo di allaccio al pubblico acquedotto e deroghe	Pag. 44
Art. 59	Locali sottotetto	Pag. 44
Art. 60	Spazi di cantinato e sotterraneo	Pag. 45
Art. 61	Soppalchi, superficie ed altezza	Pag. 45
Art. 61.1	Aeroilluminazione dei soppalchi	Pag. 45
Art. 62	Sicurezza delle scale di uso comune	Pag. 45
Art. 62.1	Larghezza delle scale	Pag. 45
Art. 62.2	Dimensione delle scale di uso comune	Pag. 46
Art. 62.3	Scale a chiocciola	Pag. 46
Art. 62.4	Chiusura delle scale di uso comune	Pag. 46
Art. 62.5	Possibilità di chiusura delle scale esterne	Pag. 46
<u>PARTE SETTIMA</u> <u>OPERE DI CANTIERE</u>		
Art. 63	Inizio dei lavori	Pag. 47
Art. 64	Disciplina del cantiere	Pag. 47
Art. 65	Sostituzione del direttore dei lavori e dell'impresa	Pag. 48
Art. 66	Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie	Pag. 48
Art. 67	Sicurezza del cantiere	Pag. 48
Art. 68	Prevenzione dei rischi di caduta dall'alto	Pag. 49
Art. 69	Rinvenimenti	Pag. 51
Art. 70	Ultimazione dei lavori	Pag. 51
<u>PARTE OTTAVA</u> <u>NORME PER LA VALORIZZAZIONE DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI E</u> <u>PER LA RIDUZIONE DEL FABBISOGNO ENERGETICO DEGLI EDIFICI</u>		
Art. 71	Obbligo delle fonti energetiche rinnovabili	Pag. 53
Art. 71.1	Produzione di energia termica	Pag. 53
Art. 71.2	Produzione di energia elettrica	Pag. 54
Art. 72	Criteri progettuali per impianti solari termici	Pag. 54
Art. 73	Illuminazione pubblica e privata	Pag. 54
Art. 74	Portata delle reti di scarico e smaltimento delle acque	Pag. 56
Art. 75	Contenimento dei consumi idrici: contabilizzazione dei consumi di acqua potabile	Pag. 56
Art. 76	Risparmio e riutilizzo della risorsa idrica	Pag. 56
Art. 77	Impianti di climatizzazione estiva	Pag. 57
Art. 78	Efficienza energetica negli edifici a uso industriale o artigianale	Pag. 58
<i>Capo I – Disposizioni per interventi di nuova costruzione, interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti (sup. disperdente >25%) e modifica impianto termico, incrementi volumetrici >20% e interventi di ristrutturazione/nuova installazione impianti termici</i>		
Art. 79	Orientamento dell'edificio	Pag. 59
Art. 80	Sistemi di ombreggiamento	Pag. 60
Art. 81	Ventilazione naturale e controllata	Pag. 61
Art. 82	Prestazioni del sistema edificio-impianto termico in regime invernale	Pag. 61
Art. 83	Sistemi solari passivi	Pag. 62
Art. 84	Prestazioni dell'involucro edilizio in regime estivo	Pag. 63
Art. 85	Impianti termici centralizzati	Pag. 64
Art. 86	Generatori di calore	Pag. 64
Art. 87	Pompe di calore	Pag. 65
Art. 88	Sottosistemi dell'impianto termico	Pag. 67

Capo II – Disposizioni per interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti (sup.disperdente >25%) senza modifica impianto termico, ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti (sup.disperdente <25%), incrementi volumetrici <20%, e interventi di sostituzione generatore di calore

Art. 89	Prestazioni dell'involucro edilizio	Pag. 68
Art. 90	Impianto termico	Pag. 70
Art. 91	Sottosistemi dell'impianto termico	Pag. 71
Art. 92	Fonti rinnovabili per la copertura del fabbisogno di acs	Pag. 72
Art. 93	Ventilazione	Pag. 72
Art. 94	Recupero calore	Pag. 72

Capo III – Disposizioni per interventi di installazione impianti per produzione calore da fonti rinnovabili e per installazione di sonde geotermiche

Art. 95	Titoli abilitativi	Pag. 73
Art. 96	Interventi in regime di installazione libera e non soggetti a Denuncia di Inizio Attività	Pag. 74
Art. 97	Installazione di sonde geotermiche	Pag. 75

Capo IV – Incentivi energetici comunali

Art. 98	Incentivi energetici comunali	Pag. 78
---------	-------------------------------	---------

PARTE NONA – NORME FINALI

Art. 99	Sanzioni per violazioni delle norme del Regolamento	Pag. 80
Art. 100	Modifiche al Regolamento edilizio	Pag. 80

Allegato A: tabella sanzioni amministrative.

Pag. 81

Allegato B: Classificazione edifici per destinazione d'uso.

Pag. 82

PARTE PRIMA
NORME INTRODUTTIVE

Art. 1 – Oggetto del Regolamento

1. In forza della propria autonomia con il presente Regolamento, il Comune di Villa Guardia disciplina i tipi di provvedimento, le fasi del procedimento amministrativo, la vigilanza e le sanzioni, le modalità di esercizio dell'iniziativa edilizia, nonché la composizione, nomina, attribuzioni e funzionamento della Commissione per il Paesaggio. Il Regolamento contiene inoltre, le disposizioni sull'attività edilizia consentite dall'art. 28 L.R. 12/2005 e smi.

2. Il Regolamento recepisce quindi le disposizioni contenute nella Legge Regionale n. 12 del 11 Marzo 2005 e successive modifiche, nel "Testo Unico per l'Edilizia" approvato con D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e quelle contenute nel D.Lgs 42 del 22 gennaio 2004 – "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

Art. 2 – Approvazione, efficacia, durata e modifiche del Regolamento

1. Il Regolamento Edilizio è adottato ed approvato dal Consiglio Comunale, che può apportarvi modifiche e/o integrazioni ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno. Le sue modifiche sono, di norma, soggette alla procedura di cui all'art. 29 L.R. n. 12/05 e smi.

2. Il Regolamento Edilizio non può contenere norme di carattere urbanistico incidenti sui parametri fissati dalla pianificazione urbanistica comunale.

3. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento sono oggetto di periodico aggiornamento da parte dei competenti Organi comunali, in relazione alle sopravvenute norme di Legge di natura giuridica sovraordinata, ovvero in relazione alle esigenze emerse in sede di concreta applicazione delle disposizioni.

4. Il presente Regolamento, e le sue modifiche e/o integrazioni, assumono efficacia ad avvenuta esecutività della delibera di approvazione.

5. Il presente Regolamento si applicherà ai progetti presentati dopo l'avvenuta esecutività della Delibera di approvazione dello stesso.

Art. 3 – Derghe

1. Sono ammissibili deroghe alle norme del presente Regolamento nei casi e secondo le procedure nello stesso Regolamento stabiliti e specificati.

PARTE SECONDA
NORME SULLE PROCEDURE EDILIZIE
MODALITÀ DI PRESENTAZIONE ED ESECUZIONE DI PROGETTI

Art. 4 – Permesso di costruire, denuncia di inizio attività e SCIA: legittimazione

1. Sono legittimati a presentare denuncia di inizio attività ovvero domanda di permesso di costruire ovvero SCIA, i seguenti soggetti:

- a) il proprietario, ovvero il procuratore (avente titolo in forza di procura generale o speciale conferita con atto notarile). Nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere presentata da almeno uno dei comproprietari munito di idoneo titolo (o delega o altro titolo equivalente) sottoscritto da tutti i comproprietari;
- b) l'amministratore del condominio o il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
- c) il titolare di diritto di superficie;
- d) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 C.C;
- e) l'enfiteuta;
- f) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- g) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la Legge 3 maggio 1982, n. 203;
- h) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
- i) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
- j) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su immobili altrui;
- k) colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio;
- l) promissario acquirente in base a compromesso registrato che lo autorizzi alla presentazione di istanze di titolo abilitativi, a condizione che l'atto di compravendita avvenga prima del rilascio del permesso di costruire o dell'efficacia della D.I.A.;
- m) titolare di beni in leasing autorizzato dalla società di leasing;
- n) curatore di fallimento con autorizzazione del giudice delegato.

Art. 5 – Modalità per il rilascio del permesso di costruire: Contenuti dell'istanza

1. La domanda finalizzata al rilascio del permesso di costruire, deve obbligatoriamente contenere:

- a) generalità del richiedente,;
 - b) codice fiscale/partita I.V.A. del richiedente;
 - c) generalità del progettista e codice fiscale dello stesso, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza e del relativo numero di iscrizione, di pec e/o mail di riferimento;
 - d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
 - dell'ambito urbanistico in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
 - di eventuali vincoli culturali, paesaggistici, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
 - e) descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dell'intervento stesso ai sensi dell'art. 27 della L.R. 12/2005 e smi,;
 - f) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione di tutti gli elaborati da parte del richiedente e del progettista;
-

- g) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti inerenti al procedimento.;
 - h) dichiarazione di esistenza o meno di domande ancora in itinere o già evase, relative a richieste di condono edilizio, con l'indicazione degli estremi per l'individuazione delle stesse e dichiarazione di esistenza o meno di pratiche che legittimino lo stato di fatto;
 - i) impegno a comunicare prima dell'inizio dei lavori, nominativi e dati anagrafici completi, compreso il codice fiscale, del Direttore lavori e del costruttore nonché ad ottemperare ad ogni altra formalità, costituente prescrizione, contenuta nel titolo abilitativo;
 - j) dichiarazione/impegnativa relativa al rispetto di tutte le norme di Codice Civile relativamente alla tutela dei diritti di terzi sottoscritta dal progettista e dal richiedente.
2. Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento e sopraelevazione, vanno indicati anche gli estremi catastali dei fondi confinanti a quelli oggetto dell'intervento, nonché i proprietari quali risultano dai pubblici registri immobiliari.

Art. 6 – Documenti ed elaborati da allegare alle istanze

1. A ciascuna istanza o comunicazione finalizzata all'esecuzione di opere edilizie dovranno essere allegati gli elaborati progettuali necessari ad una compiuta rappresentazione delle opere da eseguire e del suo inserimento nel contesto, nonché la documentazione necessaria a dimostrare il rispetto delle prescrizioni normative inerenti l'intervento:

A DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Documentazione relativa al diritto di edificare.

- 1.1. Copia dell'atto di proprietà o di altro documento che dimostri la legittimazione a richiedere o comunicare l'esecuzione delle opere, o autocertificazione resa nelle forme di legge;
- 1.2. Certificato di iscrizione all'albo degli imprenditori agricoli a titolo principale (per gli interventi edilizi in zone agricole);

2. Documentazione relativa allo stato di fatto in n. 2 copie

- 2.1. Documentazione fotografica dell'area o dei fabbricati oggetto di intervento estesa ad un adeguato ambito circostante;
 - 2.2. Estratti aggiornati del rilievo aerofotogrammetrico, della mappa catastale, degli strumenti urbanistici generali e degli eventuali piani attuativi interessanti l'area, con individuazione degli immobili oggetto dell'intervento;
 - 2.3. Rilievo planimetrico quotato dell'area oggetto dell'intervento contenente:
 - orientamento;
 - individuazione di capisaldi inamovibili (spigoli di fabbricati ecc..) e facilmente individuabili;
 - delle principali reti tecnologiche presenti;
 - delle aree di circolazione circostanti, della relativa toponomastica e delle condizioni di accesso;
 - delle distanze dai fabbricati, dai confini e dalle strade;
 - dell'eventuale presenza di essenze arboree;
 - 2.4. Rilievo (piante, prospetti e sezioni) dei fabbricati oggetto di intervento in scala 1:100 o 1:50, dal quale siano desumibili le destinazioni, le caratteristiche architettoniche e lo stato di conservazione degli immobili (per gli interventi su fabbricati esistenti);
 - 2.5. Relazione geologica e idrogeologica, eventualmente corredata dai risultati di prove sperimentali, obbligatoria nei casi previsti dalla tavola di fattibilità geologica allegata al vigente PGT.
-

Per gli interventi “minori” sarà possibile concordare con l’Ufficio tecnico gli elaborati ritenuti necessari per la presentazione della pratica, evitando inutili aggravii del procedimento.

3. Progetto in n. 2 copie

- 3.1. Planimetria generale di progetto in scala idonea (in generale 1:500 o 1:200) con indicazione:
 - dell’orientamento;
 - dello schema fognario e delle modalità di allacciamento;
 - delle aree di circolazione circostanti, della relativa toponomastica e delle condizioni di accesso;
 - delle distanze dai fabbricati, dai confini e dalle strade;
 - dell’eventuale presenza di essenze arboree interferenti con il progetto e da eliminare;
 - delle opere di sistemazione esterna, ivi compresa la messa a dimora di specie arboree di alto fusto;
 - delle opere di recinzione previste, anche se da realizzarsi in epoca successiva;
 - degli allacciamenti ai pubblici servizi.
 - 3.2. Piante quotate di tutti i livelli dell’edificio e della copertura in scala 1:50, 1:100 o 1:200 (per gli interventi sull’esistente possibilmente in scala 1:50) recante l’indicazione:
 - delle destinazioni d’uso dei singoli vani;
 - dei fondamentali parametri igienico edilizi (superfici, volumi, altezze, rapporti di aeroilluminazione dei locali);
 - della posizione indicativa delle canne fumarie, di esalazione e di aspirazione;
 - di ogni altro elemento utile ai fini della dimostrazione del rispetto delle varie disposizioni igienico edilizie.
 - 3.3. Non meno di due sezioni quotate lungo linee significative del fabbricato in scala 1:50, 1:100 o 1:200;
 - 3.4. Prospetti di tutti i lati del fabbricato in scala 1:50, 1:100 o 1:200 con indicazione dei materiali di facciata e, per gli edifici non destinati alla residenza, della esatta posizione e dimensione degli spazi riservati all’installazione delle insegne;
 - 3.5. Particolare costruttivo in scala idonea (1:20, 1:10 o superiore), ove siano specificate le soluzioni costruttive di tutte le finiture esterne adottate rispetto a quanto desumibile dagli altri elaborati;
 - 3.6. Sezioni dell’area di intervento in scala idonea (1:100, 1:200, 1:500), con indicazione dell’andamento naturale del terreno, degli interventi di sistemazione (sterro, riporto, opere di sostegno) previsti e della giacitura del fabbricato con riferimento ad un caposaldo inamovibile e facilmente individuabile (da presentarsi solo nel caso in cui siano previste opere di sistemazione esterna);
 - 3.7. Dettaglio dei calcoli planovolumetrici a dimostrazione del rispetto dei parametri normativi dello strumento urbanistico vigente, corredati da idonei schemi grafici dimostrativi dei conteggi effettuati;
 - 3.8. Piante prospetti e sezioni con indicazione degli interventi di demolizione (in giallo) e di nuova costruzione (in rosso). (Tali elaborati devono essere presentati solo per gli interventi su fabbricati esistenti ed hanno lo scopo di individuare le differenze tra lo stato di fatto ed il progetto e non quello di descrivere i reali interventi da eseguirsi, che dovranno essere dettagliatamente documentati a parte nella relazione tecnica);
 - 3.9. Prospettive, assonometrie, simulazioni fotografiche, animazioni, modelli tridimensionali o altro tipo di rappresentazione, ritenuto idoneo a rappresentare in modo più comprensibile le opere da realizzare. La presentazione di tale documentazione è, in generale, facoltativa e sarà obbligatoria solo per opere di particolare importanza e complessità secondo
-

valutazione dell'Ufficio Tecnico comunale o il cui inserimento ambientale sia particolarmente delicato;

- 3.10 Relazione tecnica descrittiva dei caratteri, dell'entità e delle finalità del progetto, contenente indicazioni circa le tecniche costruttive, l'inserimento nell'ambiente, la conformità con gli strumenti urbanistici, il Regolamento Edilizio e le altre norme fondamentali inerenti le opere in progetto;
- 3.11 Progetto illustrante la conformità alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche (nel caso in cui la presentazione sia obbligatoria in forza delle norme statali o regionali vigenti in materia) e dichiarazione del professionista circa l'adattabilità con schemi grafici dimostrativi a corredo della dichiarazione stessa;
- 3.12 Modello ISTAT I/201 debitamente compilato on line (ricevuta da presentarsi solo per opere di nuova costruzione o ampliamento);
- 3.13 Progetto degli impianti ai sensi delle vigenti disposizioni normative;
- 3.14 Relazione di cui alla ex L.10/1991 e verifica della prestazione energetica ai sensi della DGR 8/5773 del 31.10.2007 e L.90/2013 e smi;
- 3.15 Valutazione incidenza paesistica;
- 3.16 Documentazione come da Piano di zonizzazione acustica;
- 3.17 Impegnativa volumetrica.

4. Progetto per la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione in n. 2 copie

La presentazione delle seguente documentazione è dovuta nel caso in cui l'area non sia convenientemente urbanizzata:

- 4.1. planimetria con l'individuazione delle opere da eseguire;
- 4.2. dettagli costruttivi;
- 4.3. relazione tecnica;
- 4.4. computo metrico estimativo redatto sulla base del più recente bollettino "prezzi informativi delle opere edili" a cura della C.C.I.A.A. della Provincia di Como;
- 4.5. quadro tecnico economico dell'opera redatto con le modalità previste dalla vigente legislazione in materia di Opere Pubbliche;
- 4.6. atto d'obbligo unilaterale mediante il quale il richiedente si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione mancanti e a cedere all'Amministrazione, su richiesta di quest'ultima, le opere stesse;
- 4.7. polizza fidejussoria a garanzia dell'esecuzione delle opere, per l'intero valore risultante dal quadro tecnico economico, maggiorato del 20%.

5. Documenti da ottenere nonché adempimenti preliminari al rilascio del permesso di costruire

- 5.1. Nulla osta della Soprintendenza ai Beni Culturali e del Paesaggio ai fini del rilascio di titolo abilitativo su immobili costituenti Beni Culturali ai sensi del D.Lgs 42/04;
 - 5.2. Eventuale parere di conformità sul progetto da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, per le attività soggette ai controlli in materia di prevenzione incendi, o dichiarazione del progettista dalla quale risulti che l'attività non è soggetta a controllo e che comunque siano rispettate tutte le norme di sicurezza;
 - 5.3. richiesta di autorizzazione paesaggistica ai sensi del Decreto Legislativo 42/04 secondo quanto previsto dalla D.G.R. n. 8/2121 del 15/03/2006, relativa ai criteri ed alle procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione degli articoli 80-81-84-85-86 del Titolo V della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio". (per gli immobili ricadenti in aree soggette a vincolo) e smi;
 - 5.4. parere del competente settore della Regione Lombardia, per opere interessanti alvei o fasce di rispetto di fiumi la cui tutela e demanio non sia stato delegato al Comune;
 - 5.5. autorizzazione paesaggistica rilasciata dalla Provincia in caso di intervento ricadente su area demaniale o boscata;
-

- 5.6. modulo per acquisire parere dell'A.S.L. relativo alla conformità alle norme igienico-sanitarie dell'intervento progettato nei casi previsti dalla vigente legislazione ovvero autocertificazione nei casi espressamente previsti dalla vigente normativa in materia;
- 5.7. parere ARPA per interventi ricadenti in ambiti di rispetto delle sorgenti o dei pozzi dell'acquedotto ovvero modulo per richiesta;
- 5.8. copia della richiesta di autorizzazione all'allacciamento alla pubblica fognatura o copia dell'istanza presentata alla Provincia in zone non servite di pubblica fognatura.

I pareri di competenza di altri Enti potranno essere acquisiti direttamente dall'Amministrazione Comunale anche tramite il procedimento della Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 14 della Legge 241/90, allorquando gli stessi non vengano acquisiti dai diretti interessati preliminarmente alla presentazione dell'istanza.

6. Documentazione da presentarsi prima dell'inizio dei lavori

Prima dell'inizio dei lavori occorre produrre tutta la documentazione inerente la ditta esecutrice delle opere come indicata dal D. Lgs 81/2008 e smi.

B DOCUMENTAZIONE RELATIVA AD ISTANZE PARTICOLARI

1. Documentazione per interventi in zona agricola

- 1.1. planimetria con esatta delimitazione (catastale) e relativa superficie dell'azienda agricola;
- 1.2. relazione con descrizione del tipo di coltura in atto, del tipo di conduzione dell'azienda, della consistenza dei fabbricati esistenti e delle relative destinazioni inerenti l'attività;
- 1.3. atto unilaterale d'obbligo per il mantenimento degli immobili al servizio dell'attività agricola ed atto di vincolo di non edificazione per le aree computate ai fini edificatori, debitamente trascritto presso i registri immobiliari;

2. Documentazione per interventi ricadenti in area vincolata ex D.Lgs. 42/04 – autorizzazione ai sensi degli art. 146

Gli interventi in aree o su edifici sottoposti a vincolo di tutela paesistico, ambientale e culturale, ai sensi del D. Lgs. n° 42/2004, sono subordinati alle prescrizioni e procedure stabilite dalle norme suddette.

- 2.1.1. Tre ulteriori copie degli elaborati grafici descritti ai punti 2 e 3, di cui alla precedente lettera "A";
- 2.1.2. Tutta la documentazione specifica richiesta dalle dalla D.G.R. n. 8/2121 del 15/03/2006, relativa ai criteri ed alle procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione degli articoli 80-81-84-85-86 del Titolo V della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio" e smi.

La documentazione minima che, di norma, deve accompagnare le istanze di autorizzazione paesaggistica, è costituita da:

- Relazione paesaggistica
- Elaborati dello stato di fatto
- Elaborati di progetto

RELAZIONE PAESAGGISTICA

I contenuti della relazione paesaggistica qui definiti costituiscono per l'Amministrazione competente la base di riferimento essenziale per la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi ai sensi dell'art. 146, comma 5 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

La relazione paesaggistica contiene tutti gli elementi necessari alla verifica della compatibilità dell'intervento, con riferimento specifico alle motivazioni del vincolo

paesaggistico gravante sull'area nonché ai contenuti e alle indicazioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale ovvero dei piani a valenza paesaggistica di maggiore dettaglio (PTC Provinciali e di Parco, strumenti urbanistici comunali).

La relazione deve, peraltro, avere specifica autonomia d'indagine ed essere corredata da elaborati tecnici preordinati altresì a motivare ed evidenziare la qualità dell'intervento anche per ciò che attiene al linguaggio architettonico e formale adottato in relazione al contesto d'intervento.

La relazione paesaggistica, mediante opportuna documentazione, dovrà dare conto dello stato di fatto dei luoghi, in particolare del contesto paesaggistico di riferimento (naturale, agricolo tradizionale, agricolo industrializzato, urbano, periurbano e insediativo diffuso e/o sparso) e della morfologia dell'ambito (costiero/rivierasco, di pianura, collinare montano), nonché delle caratteristiche progettuali dell'intervento. Dovrà inoltre essere illustrato, nel modo più chiaro ed esaustivo possibile, l'effetto paesaggistico conseguente la realizzazione dell'intervento proposto (lo stato dei luoghi dopo l'intervento).

A tal fine, ai sensi dell'art. 146, commi 4 e 5 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, la relazione paesaggistica allegata alla domanda d'autorizzazione indica:

- lo stato attuale del bene paesaggistico interessato;
- gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti, nonché le eventuali presenze di beni culturali tutelati dalla parte II del Codice;
- gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte;
- gli eventuali elementi di mitigazione e compensazione proposti.

Deve anche contenere tutti gli elementi utili all'Amministrazione competente per effettuare la verifica di conformità dell'intervento proposto, consentendo di accertare la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo, nonché la congruità con i criteri di gestione del bene tutelato e la complessiva coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica contenute negli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale.

ELABORATI PER LA RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO DI FATTO:

Inquadramento territoriale in scala adeguata (corografia, aerofotogrammetria, stralcio del PTC Provinciale o di Parco se vigenti, dello strumento urbanistico comunale, nonché fotopiano, se esistente) in relazione al tipo di intervento proposto; Planimetria generale nelle scale 1:5000, 1:2000 o 1:1000, in relazione alla dimensione e localizzazione dell'intervento, con individuazione degli elementi costitutivi e rappresentativi del paesaggio; Piano quotato, redatto in scala adeguata al tipo di trasformazione proposta, comprendente le specie vegetali presenti relazionato alla più vicina sede stradale; nel caso di territorio in declivio il progetto sarà corredato da una o più sezioni quotate estese a tutto il territorio oggetto dell'intervento, sede stradale ed edifici circostanti; nello stesso elaborato saranno indicati i movimenti di terra previsti in scavo e riporto nonché le opere di contenimento delle terre.

Rilievo dello stato di fatto dell'edificio o di altri manufatti (piante e coperture, prospetti e sezioni significative in scala 1:100) sui quali si intenda intervenire, descrittivo anche delle caratteristiche di finitura originali (quali, ad esempio, il tipo di intonaco, di pitturazione delle superfici, di trattamento delle opere metalliche e lignee, dei materiali di gronda e di copertura, ecc.), compreso, nel caso di interventi su intonaci storici, eventuale rilievo del degrado materico e indagine stratigrafica degli stessi.

Documentazione fotografica che rappresenti da più punti di vista, in modo panoramico, l'edificio o l'area oggetto dell'intervento.

ELABORATI DI PROGETTO:

Planimetria con l'inserimento ambientale del progetto (1:500, 1:5000) che individui i caratteri estetici e percettivi dell'intervento in relazione al contesto.

Piante, prospetti e sezioni significative: in scala 1:100 per gli edifici ed in scala adeguata per gli interventi di maggiore estensione territoriale.

Indicazione dei materiali di impiego, dei relativi colori (campionati) e dei sistemi costruttivi con rappresentazione, se necessaria, degli eventuali particolari.

Sezioni ambientali schematiche (1:500, 1:1000) rappresentative del rapporto fra l'intervento e il contesto paesaggistico assoggettato a tutela.

Rappresentazione fotografica della simulazione in loco dell'opera progettata (mediante paline o altro metodo di rappresentazione reale dell'ingombro) o fotomontaggio che ne evidenzia l'inserimento nel contesto paesaggistico, in relazione al tipo di intervento proposto;

Eventuale indicazione degli elementi di mitigazione e compensazione.

In relazione a particolari caratteristiche degli ambiti oggetto d'intervento o del progetto, gli enti titolari della competenza paesaggistica possono motivatamente richiedere eventuali approfondimenti specialistici quali, ad esempio, ricerche storiche e sul patrimonio culturale, indagini geologiche e/o vegetazionali ed altri studi.

Va precisato che gli enti sono tenuti a rendere disponibili e consultabili gli studi effettuati in loro possesso al fine di non rendere ulteriormente gravosa, per i richiedenti e progettisti, la redazione del progetto e della documentazione di accompagnamento dello stesso.

Le domande di autorizzazione paesaggistica carenti della relazione paesaggistica e della documentazione di progetto, non potendo essere compiutamente valutate, dovranno essere integrate con la documentazione mancante.

3. Documentazione per varianti a permessi di costruire o a D.I.A o SCIA.

Le varianti dovranno essere presentate ed autorizzate prima dell'esecuzione delle opere relative fatti salvi i casi espressamente previsti dalla Legge.

La documentazione da allegare alle "varianti" dovrà riguardare tutti gli elaborati che subiscono delle variazioni rispetto al progetto principale.

Dovranno essere presentati gli elaborati progettuali già predisposti per il primo progetto (relazione, planimetria, piante, prospetti, sezioni), con indicazione grafica delle variazioni rispetto a quanto approvato, evidenziate in giallo (opere previste e non realizzate) e rosso (opere in variante).

Nel caso di modifiche di progetti di intervento su edifici esistenti i colori giallo e rosso saranno riferiti a demolizioni e nuove costruzioni.

Dovranno inoltre essere presentati gli elaborati progettuali con indicazione della soluzione progettuale definitiva prevista.

Art. 7 – Modalità di rappresentazione grafica

1. Al fine di rendere più facile l'identificazione degli elementi di progetto, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto delle norme del presente regolamento, gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione:

- a) le quote interne ed esterne e di spessore, nonché le quote di riferimento ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico, devono essere chiaramente leggibili;
- b) le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e i parametri, il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto;
- c) qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si deve far riferimento alla quota numerica.

2. Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato Uni A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo e del progettista (con relativo timbro professionale).

Art. 8 – Rappresentazione del contesto ambientale

1. La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto deve contenere la planimetria di rilievo del sito di intervento a scala non minore di quella catastale (scala 1:500 nel caso si intervenga in ambiti urbani) ed estesa alle aree limitrofe, con specificati:
 - orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
 - presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
 - alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
 - presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali va specificata la destinazione d'uso, i materiali, le finiture, ecc.;
 - presenza di eventuali impianti (elettrorodotti, metanodotti, ecc.) e relative servitù;
 - rilievo fotografico a colori (dimensioni minime cm. 10 x 15) dell'area e del suo contesto.
2. La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere:
 - a) progetto planivolumetrico alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di:
 - a.1) limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento;
 - a.2) quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini;
 - a.3) accessibilità e fruibilità degli spazi.
 - b) simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali del contesto in cui si collocano.
3. Nei casi di interventi di restauro e risanamento conservativo su edifici dichiarati di interesse storico, artistico, architettonico, lo stato di fatto in scala 1:100 o 1:50, deve contenere il rilievo puntuale del manufatto, evidenziante eventuali stratificazioni e parti aggiunte, relativo a tutti i piani interessati dagli interventi, comprese le parti interrato, la copertura ed eventuali pertinenze.
4. Le tavole dei prospetti dovranno riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori, modanature, marcapiani, ecc.
5. Le sezioni dovranno essere significative delle tipologie costruttive.
6. Ogni elemento naturalisticamente, storicamente ed artisticamente rilevante deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore.
7. La proposta progettuale deve essere parimenti esaustiva, con ampia descrizione delle tecniche di intervento e dei materiali da impiegare.

Art. 9 – Relazione tecnica illustrativa

1. Ogni progetto di opera edilizia deve sempre essere corredato da una relazione tecnico illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planivolumetrici ed i livelli di prestazioni di confort attesi.
 2. Nel caso tali progetti riguardino opere di nuova costruzione o ristrutturazione, i paragrafi della relazione saranno relativi:
 - a) descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo;
 - b) tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;
 - c) requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;
 - d) caratteri dell'intervento edilizio:
 - d.1) collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato;
 - d.2) caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'intorno e all'armonizzazione con le preesistenze;
 - d.3) opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto, fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc;
-

- d.4) descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e idrotermici, nonché di quelli relativi alla purezza dell'aria, ai servizi tecnologici, alla fruibilità degli spazi e alla sicurezza;
- e) calcolo dei volumi e delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti i parametri urbanistico – edilizi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati anche mediante tabelle esemplificative di lettura e raffronto;
- f) nel caso trattasi di insediamenti produttivi, la relazione deve essere integrata dal punto di vista tecnico – sanitario con informazioni relative a:
- f.1) genere di industrie da insediare;
 - f.2) numero di addetti previsti;
 - f.3) descrizione delle lavorazioni effettuate;
 - f.4) materiali trattati, prodotti depositati ed eliminati;
 - f.5) flussi di traffico commerciale;
 - f.6) provvedimenti atti ad eliminare rumori, scarichi di ogni tipo, esalazioni nocive e rifiuti tossico – nocivi.
3. Tale documentazione può essere sostituita da una dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate non sono soggette a tali disposizioni.
4. In allegato alla relazione vanno presentate le seguenti dichiarazioni asseverate dal progettista e sotto la propria personale responsabilità:
- a) di conformità planivolumetrica del progetto alle prescrizioni urbanistico – edilizie vigenti;
 - b) di conformità del progetto con la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
 - c) di conformità degli impianti elettrici ed idrico sanitari alla legislazione vigente;
 - d) di conformità degli scarichi civili o industriali;
 - e) di conformità con la vigente normativa in materia di inquinamento acustico ed atmosferico;
 - f) di conformità con la vigente legislazione sul contenimento dei consumi energetici.

Art. 10 – Procedimento

1. L'istanza di permesso di costruire, l'autorizzazione paesaggistica, la D.I.A., la SCIA, si intendono presentate il giorno in cui vengono formalmente acquisite al protocollo comunale con la relativa attribuzione del numero di protocollo.
2. Se la domanda di provvedimento edilizio necessita del parere igienico-sanitario, la pratica dovrà essere corredata di apposito modulo per l'inoltro all'A.S.L. da parte del Comune per l'espressione del parere di competenza.

Art. 11 – Fase istruttoria

Permesso di costruire

Entro quindici giorni dalla data di presentazione della domanda di permesso di costruire, il tecnico addetto all'istruttoria esamina i documenti e gli elaborati presentati in allegato all'istanza stessa e propone al responsabile del procedimento l'eventuale richiesta di integrazione.

Nel caso in cui venga formulata richiesta di integrazione documentale il termine di conclusione del procedimento, fissato in 60 giorni, decorre dalla data di presentazione della documentazione integrativa; qualora la suddetta richiesta venga inoltrata dopo 15 giorni dalla data di presentazione della domanda, la richiesta stessa non comporta alcun differimento del termine per la conclusione del procedimento.

La eventuale Conferenza dei Servizi e la Commissione edilizia, la Commissione per il Paesaggio ove esistente valutano il progetto edilizio entro 60 giorni dalla data di ricezione dello stesso.

Entro il suddetto termine, il responsabile del procedimento predisporre una “motivata proposta” al Dirigente/Responsabile del Servizio competente al rilascio del provvedimento finale, che dovrà essere emanato **entro 75 giorni** dal ricevimento dell’istanza (a documentazione completa).

Qualora la pratica edilizia non sia soggetta al parere della Conferenza dei Servizi o delle Commissioni, dovrà, comunque, essere predisposta, dal responsabile del procedimento la relazione finale e la motivata proposta di provvedimento.

Denuncia di inizio attività (D.I.A.)

Il responsabile del competente ufficio comunale entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della DIA provvede a :

- verificare la completezza della documentazione presentata;
- verificare la regolarità della pratica svolgendo un accurata istruttoria tecnica che determini il rispetto di tutte le norme di PRG/PGT;
- accertare che l’intervento non rientri nei casi di esclusione della facoltà di DIA previsti dalla normativa vigente;
- verificare la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto e che lo stesso sia stato versato.

La procedura di D.I.A non è esperibile quando:

- riguardi opere in difformità dagli strumenti urbanistici adottati o approvati (siano essi generali o attuativi) e dai regolamenti edilizi vigenti;
- non sia accompagnata dalla relazione asseverata dal progettista abilitato, oppure la relazione provenga da professionista non abilitato;
- per conseguire l’efficacia della stessa, debba essere espletata una procedura di approvazione in deroga ai regolamenti e alle norme tecniche o, comunque, sia prevista una discrezionalità che deve essere esercitata dalla pubblica amministrazione (es. approvazione in deroga ai requisiti igienico sanitari, ecc..).
- in tutti i casi previsti dalla Legge.

Dell’avvenuta verifica della pratica il responsabile del competente ufficio da atto mediante formale chiusura del procedimento.

Il responsabile del competente ufficio comunale qualora sia riscontrata la non conformità dell’intervento alle vigenti norme edilizio-urbanistiche e/o al PGT, provvede a notificare all’interessato l’ordine motivato di non effettuare il previsto intervento.

I tempi sopra indicati si intendono raddoppiati per i procedimenti inerenti piani attuativi o di recupero per consentire un’adeguata valutazione dei progetti.

Art. 12 – Provvedimento finale

Permesso di costruire

Il provvedimento finale dovrà contenere i seguenti elementi essenziali:

- generalità e codice fiscale del soggetto che ha presentato la domanda, nel caso di soggetto collettivo, andrà indicata la persona fisica che ha presentato la domanda in rappresentanza legale del soggetto collettivo;
- i dati necessari per l’individuazione del bene oggetto di trasformazione (via e numero civico, mappale, foglio di mappa e comune censuario);
- nel caso in cui vi sia una “cessione, servitù o vincolo volumetrico” di terreni di proprietà di terzi, deve essere menzionato l’atto pubblico relativo;
- tipo di intervento da eseguire, rappresentato negli appositi elaborati che costituiscono parte integrante del provvedimento;
- data e protocollo e numero interno della domanda con indicazione dell’eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
- estremi e contenuto di autorizzazione, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi (ad esempio in materia igienico-sanitaria, di prevenzione incendi, di ~~autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico, paesistico, monumentale~~);

- data del parere della Conferenza dei Servizi se convocata;
- data dell'eventuale parere della Commissione per il paesaggio;
- ammontare del contributo di costruzione, se dovuto;
- la motivazione;
- eventuali prescrizioni e/o condizioni;
- data e sottoscrizione da parte del Responsabile d'Area competente;
- il termine per l'inizio e la fine dei lavori;
- l'autorità ed i termini entro i quali proporre ricorso avverso l'atto.

L'atto finale del procedimento dovrà essere sottoscritto dal Responsabile d'Area competente e notificato ovvero comunicato in altra forma consentita dalla legge, al soggetto che ha presentato l'istanza.

L'eventuale provvedimento di diniego dovrà essere congruamente e dettagliatamente motivato e preceduto da comunicazione dei motivi ostativi ai sensi dell'art. 10 bis Legge 241/1990, con l'indicazione delle norme di legge, di Regolamento o di N.T.A. a cui si fa riferimento.

Il provvedimento positivo è preceduto dall'avviso di emanazione che, per il permesso di costruire, conterrà la richiesta e le modalità di versamento del contributo di costruzione, ove dovuto.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al versamento del contributo di costruzione, composto dagli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e dalla quota commisurata al costo di costruzione e/o allo smaltimento dei rifiuti.

Le relative somme - il cui ammontare viene determinato in sede istruttoria - possono essere versate anche in soluzioni dilazionate nel tempo, previa prestazione di idonee garanzie fidejussorie, secondo le modalità fissate dal competente organo del Comune.

Dalla data di emanazione decorrono i termini assegnati per l'inizio e l'ultimazione dei lavori.

I suddetti termini, previa richiesta da presentarsi prima della relativa scadenza, possono essere prorogati, con provvedimento motivato, nel caso in cui il rispetto degli stessi non risulti possibile per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso, in conformità a quanto stabilito dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001.

Il decorso dei termini comporta la decadenza di diritto del permesso di costruire senza necessità di assunzione di formale provvedimento da parte dell'Amministrazione.

Varianti

Costituiscono varianti le modificazioni quantitative o qualitative all'originario progetto assentito.

Qualora, nel corso dei lavori, si intendano apportare modifiche al progetto approvato, tali da alterare le linee principali dell'intervento edilizio, realizzando un nuovo fatto costruttivo e/o apportando varianti sostanziali (così come definite dalla vigente legislazione), l'interessato deve sospendere i lavori e presentare conforme progetto di variante, secondo le norme relative all'ottenimento di atto abilitativo esplicito (permesso di costruire) ovvero, ricorrendone i presupposti, secondo le disposizioni relative alla denuncia d'inizio dell'attività.

I lavori potranno riprendere solo ad avvenuta concretizzazione del nuovo atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia.

Le varianti sostanziali determinano un rinnovo dei termini temporali di efficacia del provvedimento originario se espressamente indicato nel provvedimento di autorizzazione della variante.

Interventi urgenti

Le opere che si rendono necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguite senza preventiva acquisizione del titolo

abilitante, sotto la responsabilità personale del committente e del professionista incaricato. Le dichiarazioni rese da questi ultimi devono riguardare anche l'effettiva esistenza del pericolo.

Il proprietario ed un professionista devono dare immediata segnalazione dei lavori all'Amministrazione Comunale e devono presentare, entro dieci giorni dall'inizio degli stessi, il progetto e la corrispondente domanda di provvedimento edilizio in relazione alla natura dell'intervento.

Piani attuativi

L'istruttoria dei piani attuativi viene svolta secondo quanto stabilito dalla legge Regionale n. 12/05 e s.m.i, fatte salve ulteriori norme contenute nel presente Regolamento Edilizio e specifiche disposizioni di legge.

Autorizzazione paesaggistica

L'istruttoria della richiesta di autorizzazione paesaggistica dovrà essere condotta secondo quanto previsto dal D.Lgs. 42/04 e dai suoi decreti di attuazione e secondo quanto previsto dalla Parte II, Titolo V, della L.R. 12/05 e s.m.i; l'atto di autorizzazione dovrà essere sottoscritto dal Responsabile competente.

Il rilascio dell'autorizzazione è in ogni caso preliminare al rilascio di provvedimenti edilizi o all'inizio della decorrenza dei termini per l'efficacia della D.I.A. Pertanto, il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica non legittima in alcun modo l'inizio dei lavori edilizi, bensì costituisce la conclusione dei procedimenti amministrativi settoriali, connessi agli ulteriori atti di assenso necessari per l'esecuzione delle opere.

Art. 13 – Conferenza dei Servizi tra amministrazioni diverse

1. Qualora il procedimento edilizio (permesso di costruire o D.I.A) sia stato intrapreso senza che alla pratica siano stati allegati tutti i necessari pareri di enti o amministrazioni (diversa da quella comunale), il Responsabile dell'Ufficio competente, convoca apposita Conferenza dei Servizi, con gli effetti di cui agli artt. 14 e seguenti della L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.

2. La Conferenza è indetta quando l'Amministrazione Comunale debba acquisire atti di assenso comunque denominati, di altre Amministrazioni pubbliche. In tal caso, le determinazioni concordate nella Conferenza sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla osta e tutti gli atti di assenso richiesti; il verbale della Conferenza ha valore di provvedimento definitivo.

Art. 14 – Parere preventivo

1. Il parere preventivo è un procedimento che consente di chiedere dei chiarimenti tecnico procedurali o indicazioni relativi a progetti di particolare complessità.

2. In generale la richiesta di parere preventivo è riferita a:

- chiarimenti interpretativi da parte degli uffici sulla normativa urbanistico-edilizia;
 - pronunciamenti da parte della Commissione per il paesaggio qualora l'opera ricada entro l'ambito di espressione del parere da parte di tale organismo.
-

PARTE TERZA
AGIBILITÀ

Art. 15 – Definizioni e procedure

1. Il procedimento per il rilascio del certificato di agibilità è quello delineato dagli artt. 24, 25 e 26 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
2. Il certificato di agibilità può essere richiesto anche:
 - a) per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
 - b) per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.
3. Nel caso in cui, tutta la documentazione richiesta sia stata depositata e tutti gli obblighi siano stati ottemperati, decorsi 30 nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL o 60 giorni in caso di autodichiarazione dalla presentazione dell'istanza di agibilità, la stessa si intende attestata per silenzio assenso. In questo caso la copia dell'istanza e degli allegati debitamente timbrata per ricevuta dall'ufficio competente terrà luogo del certificato di agibilità. Il termine di cui sopra può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
4. Nel caso di mancata presentazione della documentazione obbligatoriamente prevista dagli art. 24 e 25 del D.P.R. 380/01, il decorso del termine per il silenzio assenso non produrrà alcun effetto giuridico, poiché la mancanza di elementi fondamentali costituisce pregiudizio per l'accoglibilità dell'istanza. Il silenzio del Comune non potrà quindi costituire unico elemento probatorio, o sgravio di responsabilità sugli aspetti tecnico giuridici della pratica.
5. Il provvedimento finale potrà essere rilasciato anche oltre il termine fissato per legge per la formazione del silenzio assenso.
6. L'istruttoria relativa al procedimento di agibilità consiste essenzialmente in un procedimento volto alla verifica della:
 - a. Avvenuta presentazione della documentazione e/o l'ottemperamento a tutti gli obblighi previsti nel titolo abilitativi edilizio;
 - b. Avvenuta presentazione della documentazione e/o l'ottemperamento a tutti gli obblighi previsti per legge in materia di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, eliminazione barriere architettoniche, di censimento catastale;
 - c. Verifica della conformità edilizio-urbanistica di quanto realizzato a quanto oggetto dei titoli abilitativi mediante eventuali sopralluoghi negli edifici realizzati.
7. Si precisa che mentre le operazioni di cui ai precedenti punti a. e b. sono obbligatorie, quanto disposto al punto c. potrà essere eseguito a campione.

Oltre alla documentazione prevista dai citati articoli, alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata dichiarazione del direttore dei lavori o di tecnico abilitato all'esercizio della professione che attesti la conformità delle opere eseguite al progetto assentito, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

PARTE QUARTA
VIGILANZA E SANZIONI

Art. 16 – Vigilanza e Sanzioni

1. L'amministrazione, tramite i propri uffici competenti, esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di legge e dei regolamenti vigenti, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

2. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria incaricati della sorveglianza edilizia ed i funzionari e dipendenti degli Uffici Tecnici Comunali hanno il diritto di accedere in qualunque momento dovunque si eseguono lavori, indipendentemente dalla presentazione di progetti, per eseguire le operazioni di ispezione e controllo su tutte le opere soggette all'osservanza del presente regolamento ed in generale alle Leggi vigenti in materia edilizio-urbanistica.

PARTE QUINTA
LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

Art. 17 – Funzionamento e composizione

1. Per quanto riguarda il funzionamento e la composizione della Commissione per il paesaggio si rimanda al Regolamento approvato con Delibera di Giunta Comunale n.22 del 19.02.2010.

PARTE SESTA
DISPOSIZIONI SULL' ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I
AMBIENTE URBANO

Art. 18 – Insegne e mezzi pubblicitari

1. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovrà essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.
2. Prima della posa di nuovi manufatti e/o insegne nel territorio comunale dovrà essere acquisita autorizzazione da parte dell'ufficio tecnico comunale, subordinatamente all'ottemperanza dei disposti del Codice della Strada e della normativa in materia ambientale e paesistica.
3. Eventuali modifiche del messaggio pubblicitario sono subordinate solo a preventiva comunicazione da parte dell'interessato.
4. L'illuminazione delle insegne deve essere realizzata nel rispetto del Regolamento integrativo ai criteri della L.R. 17/00.
5. Non è soggetto a provvedimento abilitativo l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti o visibili da strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe piastrene, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purché il manufatto non sia soggetto a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/04.

Art. 19 – Chioschi, cabine telefoniche, edicole

1. Chioschi, cabine telefoniche, edicole situate su spazi pubblici o aperti al pubblico, anche se di tipo precario e provvisorio, devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. Chioschi, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso e, per quanto riguarda i chioschi e le edicole, previo versamento di un contributo di costruzione come determinato applicando le tariffe previste per i fabbricati di tipo commerciale.
3. In caso di occupazione di suolo pubblico è altresì dovuto il canone previsto dal relativo Regolamento.
4. I manufatti di cui sopra non dovranno costituire barriere architettoniche e dovranno essere rispettosi delle normative sull'abbattimento delle stesse.

Art. 20 – Viabilità

1. Le strade esistenti, quelle di progetto e gli allargamenti stradali, sono determinati in base alle previsioni contenute nella cartografia del PGT.
 2. In assenza di chiare e precise indicazioni relative al calibro della strada, si dovrà procedere alla determinazione dell'asse stradale esistente o di progetto e da questo, mediante idoneo arretramento, si ricaverà il ciglio della strada.
 3. L'arretramento dal ciglio stradale dovrà essere conforme a quanto stabilito nelle NTA/piano delle regole salvo possibili deroghe per le strade comunali precedute da convenzione motivata da stipularsi con la Pubblica Amministrazione.
-

4. Nel caso di strade esistenti con calibri superiori a quelli previsti nella cartografia di PGT, dovrà essere mantenuto tale calibro stradale.

5. I medesimi arretramenti si applicano anche alle strade site in zona agricola.

Art. 20.1 - Strade private

La realizzazione di strade private è subordinata al rilascio di apposito permesso di costruire o denuncia di inizio attività nel rispetto delle norme urbanistiche sovraordinate.

Art. 20.2 - Strade in zona agricola

In zona agricola possono essere realizzate strade per la coltura dei fondi. Dette strade dovranno avere calibro massimo di m. 3,00 e dovranno essere realizzate con tecniche di ingegneria naturalistica, rispettando i dettami della direttiva regionale relativa alla viabilità locale di servizio all'attività agrosilvo pastorale.

Il permesso di costruire può essere rilasciato al proprietario del fondo anche quando non si tratti di coltivatore diretto.

Art. 21 - Accessi e passi carrabili

L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione, nonché della vigente disciplina comunale.

Si considera accesso ogni entrata carrabile ad un lotto da una strada pubblica o privata.

Ogni accesso carraio deve rispondere ai seguenti requisiti:

-assicurare una buona visibilità della e dalla strada di accesso;

-l'area di raccordo deve avere un tratto in piano per almeno 2,50 m. dal confine stradale e deve essere pavimentata od avere un trattamento superficiale antipolvere;

-l'acqua piovana deve essere incanalata e raccolta in modo da non defluire sulla strada pubblica;

-il confine tra l'area privata e l'area pubblica deve essere opportunamente contrassegnato con soglie;

-i cancelli carrai e le porte di autorimesse poste in linea con la strada pubblica debbono aprirsi verso l'interno della proprietà privata e distare almeno 3,00 m. dal confine stradale, al netto dell'eventuale marciapiede. Negli altri casi dovrà essere garantito uno spazio libero della profondità di 3,00m.

Sono ammesse soluzioni diverse nel caso di piani attuativi in presenza di strade di penetrazione e non di scorrimento;

-la recinzione deve essere raccordata con smussi adeguati in modo da ottenere la miglior visibilità;

-lo smusso o l'abbassamento dei marciapiedi deve essere eseguito con le caratteristiche tecniche prescritte dalla Amministrazione Comunale;

-la larghezza dell'accesso carraio non deve essere inferiore a 3,00 m.

Le prescrizioni suddette non si applicano agli interventi nel centro storico o nuclei di antica formazione, dove la situazione dei luoghi e la tutela delle caratteristiche strutturali e ambientali non lo consentono.

L'Amministrazione Comunale può dettare ulteriori prescrizioni costruttive o limitazioni per una maggiore sicurezza del traffico.

Gli accessi devono in ogni caso essere conformi alle disposizioni di cui al Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada - D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 22 – Passaggi pedonali e percorsi ciclabili

1. Le strade di nuova formazione destinate al pubblico transito e, laddove possibile, quelle esistenti, dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della L. 9 gennaio 1989, n.13 e successive modificazioni ed integrazioni e della L.R. 20 febbraio 1989, n.6, inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.

2. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di mt. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di mt. 2,50 e devono, possibilmente, essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.

3. Se delimitate solo con segnaletica orizzontale, dovranno essere rispettate le disposizioni contenute nell'art. 140 D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 (Regolamento d'esecuzione del Codice della strada – relativamente a – Esecuzione delle strisce che delimitano piste ciclabili). E' fatto obbligo di rispettare tutto l'impianto normativo per l'esecuzione degli attraversamenti ciclabili (articolo 146 D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 – Regolamento d'esecuzione del Codice della strada), nonché di posare la complementare segnaletica verticale d'obbligo (articolo 122 D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 – Regolamento d'esecuzione del Codice della strada).

4. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, ritenuto idoneo dal competente ufficio comunale, compatto ed omogeneo (fatte salve le normative nazionali e regionali per la loro costruzione, in particolare cfr. Legge n. 366 del 19.10.1998 – Norme per il finanziamento della mobilità ciclistica – e D.M. 30.11.1999 n. 557 – Regolamento recante le norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili).

Art. 23 – Portici

I portici ed i passaggi coperti gravati da servitù di pubblico passaggio devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.

La pavimentazione dei portici destinati ad uso pubblico deve essere costituita da materiale riconosciuto idoneo dal Comune.

Nei centri storici e nuclei di antica formazione e in tutti gli ambiti d'interesse storico e ambientale, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelte nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario. Il Responsabile del Servizio fissa i termini dell'inizio e ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune.

Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti, di cui sopra, rimangono di proprietà privata, ma restano gravati da servitù perpetua di pubblico transito.

Art. 24 – Recinzioni

Le recinzioni ed i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso.

Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo di natura edilizia, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale.

Tutte le recinzioni, siano esse sui confini privati o verso gli spazi pubblici o privati aperti al pubblico, devono avere altezza non superiore a 2,00 m., costituite da strutture di tipo trasparente (rete o inferriata); è ammessa la realizzazione di un cordolo o muretto di sostegno di altezza non superiore a 0,80 m.

L'altezza massima delle recinzioni non tiene conto di eventuali dislivelli tra la strada e la proprietà (o tra due proprietà) e pertanto l'altezza della recinzione verrà sempre conteggiata a partire dalla quota più alta tra le due esistenti. Per quanto possibile, le recinzioni devono essere allineate con quelle limitrofe, al fine di mantenere calibri stradali costanti e unità compositiva dei fronti.

I cancelli carrai dovranno essere arretrati dal confine stradale come previsto da apposito articolo del presente Regolamento.

I cancelli pedonali potranno essere allineati con la recinzione se esiste il marciapiede o lo spazio per realizzarlo; negli altri casi dovranno essere arretrati di almeno 1,00 m.

Eventuali pensiline di copertura non dovranno sporgere dal filo della recinzione.

In prossimità di incroci stradali o curve, la recinzione e la vegetazione dovranno essere sistemate in modo da non ostacolare la visibilità.

Negli ambiti agricoli, ove non in contrasto con le prescrizioni del PTCP, le recinzioni potranno essere realizzate o con siepi ed essenze arboree o con recinzioni costituite da paline, del diametro massimo di cm.10 e rete metallica; queste potranno essere autorizzate su cordolo di sostegno di altezza non superiore a 0,30 m., solo nei casi di lotti edificati e per una superficie di stretta pertinenza, intesa pari a circa 5 volte la superficie coperta dalla edificazione.

Qualora motivate e precise esigenze connesse all'attività agricola o di allevamento e di ripopolamento necessitino di diverse tipologie di recinzioni, esse dovranno essere concordate con l'UTC..

Le recinzioni devono essere costruite con materiali e tipologie decorosi ed in armonia con l'ambiente in cui si inseriscono.

Tali recinzioni non potranno comunque interrompere o limitare passi o sentieri.

Negli ambiti boschivi è vietata la realizzazione di recinzioni fisse.

Negli ambiti produttivi per documentati motivi di sicurezza o di decoro, le recinzioni potranno essere realizzate in materiale "non trasparente", a tutta altezza, da concordare con l'UTC.

La distanza delle recinzioni dal confine stradale deve, in ogni caso, essere conforme alle disposizioni di cui al Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada - D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e successive modifiche e integrazioni.

A parziale deroga di quanto sopra stabilito, gli interventi di rifacimento di muri di recinzione interessanti ambiti storici (cortine storiche) dovranno essere realizzati in armonia e nel rispetto degli elementi architettonici e tipologici dei luoghi medesimi.

Per quanto concerne gli ambiti inseriti nel P.L.I.S. si dovrà far riferimento alle norme tecniche inserite nel Piano delle Regole o nel Regolamento del Parco.

Art. 24.1 – Recinzioni per strutture pubbliche/uso pubblico e sportive

È ammessa la realizzazione di recinzioni per strutture pubbliche/uso pubblico e sportive in deroga a quanto sopra, al fine di sopperire a particolari esigenze (es. campi di calcio,

campi per altri sport,...).

Art. 25 – Occupazione degli spazi pubblici

1. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve preventivamente chiedere il rilascio di specifica concessione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire, in ottemperanza a quanto stabilito nell'apposito regolamento.

2. Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della concessione è subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.

3. Per occupazioni con chioschi, edicole o altri manufatti dovrà essere corrisposto il contributo di costruzione con applicazione del valore unitario degli oneri concessori stabilito per le aree commerciali, mentre si dovranno rispettare i dettami del regolamento comunale per la determinazione del canone di occupazione e per le modalità con le quali formalizzare l'autorizzazione all'occupazione.

Art. 26 – Disciplina d'uso del sottosuolo

1. L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche avviene, nel rispetto della direttiva della presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999, della L.R.26/2003 e della L.R.7/2012.

2. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di spazi pubblici con finalità commerciali, la realizzazione di parcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità e la realizzazione di reti di trasporto pubblico.

3. Gli spazi del sottosuolo dovranno essere :

- a) ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
- b) illuminati artificialmente e/o naturalmente;
- c) identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
- d) conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.

4. Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.

5. Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.

Art. 27 – Volumi tecnici ed impiantistici

1. I volumi tecnici impiantistici (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.), da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.

2. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata all'ottenimento di idoneo titolo abilitativo di natura edilizia, fatti salvi i casi espressamente previsti dalla vigente normativa in materia.

3. I volumi tecnici impiantistici non sono computati ai fini della verifica degli indici volumetrici e dovranno rispettare unicamente le distanze previste dal codice civile. In particolare le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza, gli spazi anche coperti destinati al posizionamento di cassonetti o simili per la raccolta differenziata dei rifiuti, possono trovare collocazione all'interno di qualsiasi zona

di PGT (anche nelle zone di rispetto stradale), fatte salve specifiche e diverse disposizioni contenute nel PGT medesimo.

4. Sono comunque sempre fatte salve le norme del codice della strada e di tipo paesaggistico ambientale.

5. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo, prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.

Art. 28 - Costruzioni accessorie

Per costruzioni accessorie si intendono le piccole costruzioni al servizio e completamento della costruzione principale, quali: piccoli ripostigli connessi alle abitazioni, padiglioni da giardino, serre, pergolati, etc..

Salvo particolari prescrizioni dei singoli ambiti e delle norme di Piano delle Regole del PGT vigente, le costruzioni accessorie devono soddisfare le seguenti prescrizioni:

1. -essere arretrati da strade e spazi pubblici di almeno 5,00 m., salvo maggiori arretramenti per fasce di rispetto.
2. -non superare l'altezza massima di 2,50 m. Nel caso di terreni confinanti con quote differenti, l'altezza massima si intende misurata dalla quota inferiore;
3. -avere superficie coperta complessiva non superiore al 5% della superficie fondiaria del lotto, con un massimo di 20 mq
4. Per le costruzioni accessorie non devono essere verificati gli indici di densità edilizia e superficie coperta.

Le costruzioni accessorie dovranno prevedere soluzioni progettuali, materiali e colori tali da garantire un corretto inserimento ambientale e un coerente rapporto con la edificazione circostante. Non sono soggetti a titoli abilitativi le costruzioni di cui sopra la cui superficie sia inferiore a mq 8.

Nel centro storico e nuclei di antica formazione non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni accessorie.

Art. 29 - Muri di sostegno

E' ammessa la realizzazione di muri di sostegno atti a contenere il dislivello di terreni franabili e per creare terrapieni artificiali nel limite consentito dal PGT.

Viene prescritto in ogni caso l'uso di tipologie e materiali di finitura secondo la tradizione locale, sulla parete visibile, in modo da garantire un inserimento armonico nel contesto ambientale.

E' ammesso il consolidamento e la ricostruzione di muri di sostegno esistenti nelle condizioni originarie, con i possibili accorgimenti per migliorare l'inserimento ambientale.

Art. 29.1 - Muri di sostegno verso gli spazi pubblici

Verso le pubbliche vie ed, in generale, verso gli spazi pubblici o privati aperti al pubblico, i muri di sostegno non possono superare 1,80 m di altezza complessiva (compresa l'eventuale parte piena della soprastante recinzione) misurata dallo spiccato di marciapiede, esistente o previsto, o dalla quota naturale del terreno.

Per tali opere devono essere rispettati gli arretramenti di cui alle presenti norme.

Nel caso in cui, a causa del particolare stato dei luoghi, fossero necessarie altezze del muro di sostegno superiori a 1,80 m., esse potranno essere autorizzate a condizione che vengano rispettati ulteriori arretramenti dai cigli stradali, da definirsi di volta in volta in

base alle esigenze della viabilità e dell'interesse pubblico generale ed a condizione che siano realizzati a gradoni, ciascuno di altezza non superiore a quella sopra definita.

Art. 29.2 Muri di sostegno verso i confini privati

Per la realizzazione di terrapieni artificiali, i muri di sostegno devono avere una distanza di m.5 dai confini; essi dovranno garantire il rispetto, in ogni caso, dei diritti di terzi.

I muri di sostegno e di contenimento non potranno superare l'altezza massima di m 2,00 misurata dalla quota naturale del terreno o dalla quota adiacente di marciapiede (esistente o da realizzarsi).

Nel caso in cui, a causa del particolare stato dei luoghi, fossero necessarie altezze superiori a m 2,00, l'eccedente porzione sarà realizzata su un piano verticale arretrato di almeno m 1,50 in modo da poter ricavare nell'interspazio una vasca contenente terreno da coltivo ove porre a dimora essenze vegetali rampicanti e discendenti.

I muri di sostegno costituiscono a tutti gli effetti "costruzioni" e come tali possono essere realizzati a confine solo previa stipula di convenzione con il confinante.

Art. 30 – Allacciamento alle reti fognarie

Commento [M1]: Articolo tutto da verificare con Colline comasche

a- Nella zone servite di fognatura tutti gli immobili, nuovi od esistenti, devono convogliare obbligatoriamente le acque di scarico, comunque usate, nella rete fognaria.

All'interno della proprietà privata dovrà essere realizzata una fossa chiarificatrice. Al limite della proprietà privata dovrà essere realizzato un pozzetto di ispezione dal quale si distaccherà l'allaccio alla condotta pubblica. L'innesto nella condotta pubblica dovrà avvenire lungo la direttrice superiore della condotta. Non sono ammessi innesti con braghe laterali.

La manutenzione dell'allaccio (dal pozzetto alla condotta comunale) rimane a carico del titolare dello scarico.

Lo smaltimento delle acque chiare deve avvenire all'interno della proprietà privata a mezzo di pozzo perdente o trincee drenanti. Sono altresì consentite vasche di accumulo delle acque chiare per uso irriguo.

Eventuali troppo pieni saranno ammessi solo previa presentazione di relazione geologica che dimostri l'insufficienza drenante del suolo.

Gli interventi di cui sopra devono essere autorizzati dal gestore della rete fognaria comunale.

b- Nelle zone isolate eventualmente non servite da fognatura, alla richiesta di permesso di costruire, ovvero alla dia/scia, deve essere allegata copia della ricevuta di avvenuta presentazione alla Provincia della relativa domanda di autorizzazione allo scarico a norma del Reg. Regionale 3/2006 e smi.

In ogni caso l' ammissibilità di un intervento in zona "isolata" è subordinata alla dimostrazione dell'impossibilità di allacciamento alla pubblica fognatura, per mancanza della stessa, perché la stessa si trova ad una distanza superiore a m 50 dal limite di proprietà su strada comunale, consortile, vicinale.

Art. 31 – Toponomastica e segnaletica

1. E' riservata all'Amministrazione la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti o visibili da strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative.

2. Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dal Comune. In assenza di tali indicazioni valgono le disposizioni previste a tale

proposito (dimensionali, compositive e per i materiali) dal Codice della strada e relativo Regolamento d'esecuzione.

Art. 32 – Numeri civici

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

CAPO II
REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE E ALLO SPAZIO URBANO

Art. 33 – Decoro delle costruzioni

1. Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.
2. Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero, devono essere eseguite con materiali e finiture di ottime qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.
3. Il progetto edilizio va corredato dal progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni.
4. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione.

Art. 34 – Decoro dell'ambiente urbano

Gli edifici esistenti e le rispettive aree di pertinenza vanno mantenute nelle condizioni di decoro richiesto dall'ambiente urbano, a cura e spese del proprietario.

E' facoltà del Sindaco, con propria ordinanza, prescrivere che vengano attuati i provvedimenti atti a migliorare il decoro urbano, quali:

- demolizioni di superfetazioni, baracche, costruzioni precarie, rustici, tettoie, box isolati, recinzioni, pavimentazioni, salvo determinazione di equo indennizzo, ove le predette opere risultino legittimamente realizzate;
- sistemazione di frontespizi nudi;
- rimozione di arredi urbani;
- ripristino di intonaci, tinteggiature, infissi, manti di copertura, canali di gronda, pluviali, cornici ed altri elementi architettonici esterni;
- rimozione di depositi di materiale all'aperto;
- formazione di aree verdi piantumate a schermatura di pareti o porzioni di edifici antiestetiche;
- sistemazione del terreno;
- rimozione di letamaie, immondezzai, ecc.

Nel caso di porzioni di edifici, esposti alla vista dai luoghi pubblici, con situazioni di degrado e deturpamento dell'ambiente urbano, è facoltà dell'Amministrazione comunale imporre ai proprietari l'attuazione degli interventi necessari per la eliminazione di tali situazioni, a tutela del decoro urbano; nei casi di inerzia da parte di questi, gli interventi potranno essere attuati d'ufficio con oneri a carico della proprietà interessata, ai sensi di legge.

Gli oggetti od elementi di arredo urbano e la segnaletica in genere sono finalizzati a rendere razionale lo spazio pubblico urbano e devono tener conto dell'esigenza di tutelare e migliorare la qualità dell'ambiente.

Art. 35 – Pulizia e manutenzione di terreni incolti e/o abbandonati

I proprietari ed i conduttori di terreni appartenenti a qualunque categoria d'uso del suolo sono obbligati, entro e non oltre il 15 giugno (primo ciclo di manutenzione) ed entro e non oltre il 15 settembre (secondo ciclo di manutenzione) ad effettuare:

- a) taglio dell'erba e rimozione dello sfalcio, nonché dei rifiuti, nelle aree private poste all'interno o in prossimità dei centri abitati;
- b) regolazione delle siepi e rimozione dello sfalcio nonché dei rifiuti, nelle aree private poste all'interno o in prossimità dei centri abitati;
- c) escavazione, profilatura, ricamatura, ridimensionamento, spurgo e pulizia dei fossi interpoderali e dei canali di scolo delle acque meteoriche anche superficiali, così da favorire il regolare deflusso delle acque stesse e la loro immissione nei fossi e/o scarichi principali.

I proprietari ed i conduttori dei terreni di cui sopra sono tenuti, inoltre, a:

- non lasciare in deposito sugli stessi materiale di qualsiasi natura, tale da offrire rifugio ad animali che siano potenziale veicolo di malattie o comunque di inconvenienti igienico - sanitari;

-tenere le aree in questione sgombre da sterpaglie, cespugli, rovi, ramaglie, erbe, da immondizie e da rifiuti in genere.

Il materiale proveniente dallo sfalcio delle erbe e/o dalla pulitura delle fosse dovrà essere rimosso a cura e spese degli interessati contestualmente alla realizzazione dei lavori e consegnato in discarica autorizzata.

Art. 36 – Allineamenti

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici o dalle strade, stabilite dalle regole del PGT, o in mancanza dal Codice Civile, nonché dal Codice della Strada, può essere imposta in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.

2. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

Art. 37 – Sporgenze e aggetti

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorsi di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di mt. 4,00, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio (anche in mancanza di marciapiede).

2. La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi, per le tende e per qualsiasi oggetto (anche se provvisorio o stagionale) di qualunque materiale esso sia costituito.

3. Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di mt. 4,00 dall'eventuale marciapiede rialzato ed essere contenuti entro la proiezione dello stesso; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di mt. 5,00 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.

4. Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre mt.1,80 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.

Art. 38 – Portici e gallerie

1. Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole,

ricosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, dovranno essere mantenute a cura e spese dei proprietari.

2. Nel centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo culturale e/o paesaggistico, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi secondo le procedure indicate dalla Legge.

3. La costruzione dei portici destinati al pubblico transito (che dovranno avere larghezza non inferiore a m 1,20) 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 PGT.

4. Il portico o la galleria, devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini.

5. I porticati aperti al pubblico transito, devono essere illuminati da fonti luminose artificiali.

6. Se trattasi di porticati aperti a pubblico transito, pur se realizzati su area privata, si devono prevedere delle intercapedini, tali da convogliare le acque piovane nella rete comunale di raccolta delle acque chiare/miste, al fine di escludere la formazione di umidità nelle murature degli edifici.

Art. 39 – Salubrità di terreni edificabili

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di immondizie, letame o altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

Ai sensi della vigente normativa è altresì vietato, a scopo edificabile, l'uso del terreno già adibito a cimitero per almeno 15 anni dall'ultima inumazione.

L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente in materia igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.

Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio e si dovranno adottare accorgimenti per impedire che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alla muratura e/o strutture sovrastanti.

In ogni caso devono essere adottati accorgimenti tali da impedire la risalita dell'umidità per capillarità, inoltre i muri dei sotterranei devono essere difesi dal terreno circostante a mezzo di materiali impermeabili o di adeguata intercapedine.

Art. 40 – Intercapedini vespai e coperture piane

1. E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti.

2. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.

3. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere - salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato mediante solaio.

4. Il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata (di spessore non inferiore a 40 cm. e non superiore a cm. 100).
5. I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.
6. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi detti locali per tutta la parte interrata.

Art. 41 – Prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti interni

1. Per impedire o limitare l'ingresso del radon dal suolo, per gli edifici esistenti occorre aerare gli ambienti confinati, sigillare le vie d'ingresso del gas, creare differenza di pressione tra l'interno e l'esterno negli ambienti di vita, aspirare l'aria da pavimenti con intercapedine o mediante apposite canaline, e aspirare l'aria dal sottosuolo con un pozzetto o tubi di drenaggio.
2. Per impedire o limitare l'ingresso del radon dal suolo, per gli edifici di nuova costruzione occorre prestare attenzione riguardo alla posizione ed alla destinazione dei locali, alla scelta dei materiali da costruzione, alla pianificazione dei passaggi di condotte dal terreno, all'isolamento termico, al sistema di aerazione (non prelevare aria direttamente dal terreno). È consigliata la costruzione dell'edificio su fondazioni a piattaforma o, nel caso di edifici con fondazioni a strisce, ventilare le stesse tramite vespaio
3. Per tutti i pavimenti a contatto con il terreno è obbligatoria una protezione dall'umidità e dalle infiltrazioni di gas radon attraverso la realizzazione di vespaio areato di altezza minima 0.4 m. con circolazione dell'aria tramite bocchette di aerazione contrapposte tra loro. Una deroga a quanto qui detto è prevista per locali cantinato interrati senza permanenza di persone, a condizione che sia realizzata un'adeguata ventilazione direttamente dall'esterno.
4. Nel caso sia rilevato un quantitativo di radon uguale o maggiore a 200Bq/mc negli ambienti confinati degli edifici esistenti, presenti nell'area interessata o limitrofi a questa, è obbligo, oltre alla realizzazione del vespaio di cui al punto precedente, la posa di guaina di adeguate caratteristiche di impermeabilità al radon certificata e messa in opera "a regola d'arte".

Art. 42 – Disciplina del colore

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento, devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.
 2. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate nello stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
 3. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.
 4. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.
 5. È assolutamente vietato porre in essere degli interventi che rechino pregiudizio ad elementi architettonici esistenti sulle facciate e che ne impoveriscano l'importanza.
 6. Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.
-

7. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

8. Gli interventi di tinteggiatura in ambiti non assoggettati ad alcun vincolo possono essere eseguite nel rispetto della tradizione locale, con colori che si rapportino armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici circostanti, previo ottenimento nulla osta del competente Ufficio Comunale.

Art. 43 – Requisiti specifici dei materiali di finitura entro gli ambiti storici

Si rimanda a quanto stabilito dettagliatamente nelle norme attuative degli strumenti urbanistici.

Art. 44 – Disciplina del verde su aree private - Tutela dell'ambiente e sviluppo del patrimonio arboreo

Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.

Qualsiasi intervento sul territorio comunale deve avvenire senza arrecare pregiudizio ai valori dell'ambiente naturale e del paesaggio; in particolare dovranno essere tutelate le risorse naturali, manufatti che costituiscono testimonianza della civiltà, tradizioni e costumi del passato.

Le aree alberate presenti nel territorio comunale devono essere tutelate al fine della conservazione e sviluppo dei valori naturali, ambientali ed ecologici.

A tale scopo, è vietato l'abbattimento degli alberi di alto fusto, salvo il normale avvicendamento delle alberature stesse, previa nulla osta del Responsabile del Servizio e con previsione di reimpianto arboreo.

Potrà essere autorizzato con nulla osta dell'ufficio competente l'abbattimento di essenze arboree poste a distanza non regolare dai confini privati o costituenti pericolo per gli edifici limitrofi e per le vie pubbliche.

In tutte le zone è prescritta la sistemazione a verde delle aree di pertinenza delle costruzioni.

Le alberature esistenti dovranno essere ove possibile salvaguardate, ed i progetti dovranno essere studiati in modo tale da rispettare le esistenti, le quali dovranno essere chiaramente indicate nei rilievi e documentate con fotografie.

Norme specifiche sono indicate nelle singole zone per quanto riguarda la piantumazione delle aree libere di pertinenza della edificazione.

Lungo le recinzioni potrà essere accostata una siepe di essenze locali o tradizionali.

Per le aree boscate si applicano le specifiche norme vigenti in materia.

Art. 45 – Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

1. I proprietari devono impegnarsi a mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, decoro, sicurezza ed igiene.

2. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.

3. L'Amministrazione può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.

4. Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune.

5. Gli interventi di manutenzione possono essere altresì ascrivibili ad adeguamenti funzionali di parti o dell'intero involucro edilizio, ai fini energetici o di maggiore durabilità.

6. In caso di inadempienza, con provvedimento motivato si procederà agli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.

Art. 46 – Antenne paraboliche

1. L'installazione di antenne paraboliche nell'intero territorio comunale deve rispettare i criteri indicati nel presente articolo.

L'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, ha luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente.

2. Le antenne paraboliche devono corrispondere a precise dimensioni massime (120 cm. di diametro per impianti collettivi e 85 cm. di diametro per impianti singoli) e devono avere un colore in armonia con il manto di copertura o di facciata dell'edificio.

3. Sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata la presenza del logo del costruttore e/o dell'importatore.

4. Le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto della L. 46/1990 e s.m.i. a tutela della sicurezza degli impianti.

5. Sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela di beni artistici.

6. Le antenne paraboliche installate all'esterno di balconi, terrazzi, comignoli, giardini e cortili non devono essere visibili dalla strada, e quelle di grandi dimensioni non devono porsi in contrasto con l'armonia ambientale, paesaggistica e panoramica.

7. Nei condomini ove già esista un impianto satellitare centralizzato, è vietata l'installazione di antenne paraboliche singole.

8. Nei condomini di nuova realizzazione ove sia previsto un impianto satellitare, lo stesso dovrà essere obbligatoriamente centralizzato.

Art. 47 –Impianti per produzione di energia elettrica derivante dall'utilizzo di fonti rinnovabili

In tutte le zone urbanistiche è consentita la realizzazione, su edifici esistenti, di impianti solari fotovoltaici che non si configurino quali " IMPIANTI INDUSTRIALI" (potenzialità inferiore a 20 kWp)

CAPO III
REQUISITI DELLE COSTRUZIONI, CONFORT AMBIENTALE E FUNZIONALITÀ

Art. 48 - Principi generali

Ogni alloggio deve essere idoneo ed assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare e i locali in cui esse si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio. Nel caso di ristrutturazione o interventi sul patrimonio edilizio esistente, i suddetti locali devono essere raggiungibili attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente.

Art. 49 - Estensione campo di applicazione

I requisiti di cui al presente capo relativi agli spazi di abitazione, salvo diverse specifiche regolamentazioni, si applicano anche per negozi, studi professionali, uffici in genere, laboratori a conduzione dei soli titolari.

Art. 50 - Tipologia dei locali

In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, in ogni alloggio si distinguono:

- a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo;
- b) spazi accessori (locali integrativi): studio, sala da gioco, sala di lettura e assimilabili (solai, verande, tavernette, ecc.);
- c) spazi di servizio (locali di servizio): bagni, posto di cottura, lavanderia, corridoi ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc.

Art. 51 - Indice di superfici ed altezze

Art. 51.1 - Superfici minime

Negli alloggi a pianta fissa o libera (monolocale) deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 28 per il primo abitante ed a mq 10 per ogni abitante successivo.

Le stanze da letto, quando confinate, devono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona, e di mq 14 se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza soggiorno di almeno mq 14.

Ogni alloggio deve necessariamente comprendere idonei locali-spazi di servizio di cui al precedente art. 54 lett. c) e la superficie complessiva degli alloggi deve essere conforme ai disposti del DM 05.07.1975.

La superficie minima di cui al precedente comma primo deve possedere le caratteristiche degli spazi di abitazione di cui al punto a) dell'art. precedente ad eccezione del locale bagno la cui superficie va tuttavia conteggiata per il raggiungimento del minimo previsto e le cui caratteristiche saranno quelle specificate nel presente regolamento.

In merito alle superfici minime si rimanda alla tabella sotto riportata.

Locale	Sup. minima	Lunghezza lato minore
letto singolo	mq. 9	m. 2
letto matrimoniale	mq. 14	m. 3
Soggiorno (se confinato)	mq. 14	m. 2
bagno (*)	mq. 4	---

(*) limitazione al primo bagno

Art. 51.2- Numeri di utenti ammissibili

In relazione al rispetto degli indici di superficie minima, il numero massimo di utenti ammissibili sotto il profilo igienico-sanitario è determinato applicando gli indici di cui al presente articolo.

Un alloggio occupato da un numero di utenti superiori a quanto previsto in base al precedente comma, sarà da ritenersi antigienico e, qualora sussistano condizioni di sovraffollamento tali da determinare possibili cause di insalubrità, inabitabile con i conseguenti effetti ai sensi del vigente Regolamento d'igiene tipo.

Art. 51.3 - Altezze minime

L'altezza netta media interna degli "spazi di abitazione" come sopra definiti non deve essere inferiore a m 2,70.

Per gli "spazi accessori" e "di servizio" come sopra definiti l'altezza netta media interna non deve essere inferiore a m 2,40, ulteriormente riducibile a m 2,10 per i corridoi e i luoghi di passaggio in genere, compreso i ripostigli.

In caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a m 1,80.

Per il recupero abitativo dei sottotetti si rinvia alla vigente Legge Regionale in materia (L. R. 12/2005 e smi).

Gli eventuali spazi di altezza inferiore 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, guardaroba, spogliatoio e deposito.

Per i locali con soffitti a volta, l'altezza media dovrà rispondere ai requisiti minimi di cui sopra secondo la destinazione d'uso del locale.

Art. 52 - Illuminazione

Art. 52.1 - Soleggiamento

Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento gli alloggi ad un solo affaccio non devono, preferibilmente, essere orientati verso Nord.

Art. 52.2 - Aeroilluminazione naturale

Tutti gli spazi "di abitazione" e gli "spazi accessori" devono avere un'adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione e l'areazione naturale.

Possono usufruire di aeroilluminazione solo artificiale gli "spazi di servizio" come sopra definiti: bagni, posto di cottura, lavanderia, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione verticale e orizzontale.

Nel caso di attività economiche valgono gli obblighi previsti dal DPR 303/56 e dal D. Lgs 81/2008 e smi.

Art. 52.3 - Requisiti minimi di illuminazione naturale diretta

La superficie finestrata, dovrà assicurare in ogni caso un fattore medio di luce diurna non inferiore allo 0,018, misurato nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale ad un'altezza di m 0,90 dal pavimento. Tale requisito si ritiene soddisfatto qualora la superficie finestrata verticale utile non sia inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile, tranne nei casi in cui esistano ostacoli come precisato nel successivo punto.

Art. 52.4 - Superficie illuminante utile

Per superficie illuminante utile, che deve essere riportata in tabella sul progetto, si intende la superficie totale dell'apertura finestrata detratta la eventuale quota inferiore

fino ad un'altezza di cm 60 misurata da quota pavimento e la quota superiore eventualmente coperta da sporgenze, aggetti, velette (balconi, coperture, ecc.) . superiore a cm 120 calcolata per un'altezza $p=1/2$ come indicato nel vigente Regolamento di Igiene Tipo. La porzione di parete finestrata che si verrà a trovare nella porzione p sarà considerata utile per $1/3$ agli effetti illuminanti.

La superficie dell'alloggio che non risultasse regolarmente illuminata non può essere computata ai fini della definizione della superficie minima abitabile.

Nel caso di superfici finestrate poste su falda inclinata si considera pari al 100% la superficie illuminante.

Art. 52.5 - Illuminazione artificiale

Ogni spazio di abitazione, di servizio o accessorio deve essere munito di impianto elettrico a norme CE atto ad assicurare l'illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono.

Art. 52.6 - Illuminazione notturna esterna

Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione interna devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna anche temporizzato.

Art. 53- Ventilazione e aerazione

Art. 53.1 Superficie apribile e ricambi minimi d'aria

Gli alloggi devono essere progettati e realizzati in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo, prodotti dalle persone e da eventuali processi di combustione, non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle occupanti ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli alloggi medesimi.

Si ritiene che tali condizioni siano in ogni caso assicurate quando sia previsto per ogni alloggio il doppio riscontro d'aria o comunque siano assicurate le superfici finestrate apribili nella misura non inferiore a $1/8$ della superficie utile del pavimento per gli spazi di abitazione ed accessori.

Nel caso di superfici finestrate poste su falda inclinata si considera soddisfatto il riscontro d'aria pari al 100% della superficie apribile quando il serramento consente il ribaltamento completo. In caso di apertura parziale dovrà essere calcolata la superficie reale di apertura. Il ricambio minimo d'aria in tali casi può essere garantito utilizzando sistemi di ventilazione forzata.

Art. 53.2 - Stanze da bagno e W.C.: superficie apribile minima per il ricambio d'aria, ventilazione forzata

La stanza da bagno deve essere fornita di finestra apribile all'esterno, della misura non inferiore a mq 0,50 per il ricambio dell'aria.

Nell'impossibilità di realizzare quanto sopra i bagni possono anche essere privi di aeroilluminazione naturale; in tal caso l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente

Art. 53.3 - Corridoi, disimpegni, ecc.: superficie minima apribile per il ricambio d'aria, ventilazione forzata

Gli spazi di servizio privi di aerazione naturale diretta, ove sia prevista permanenza anche saltuaria di persone, dovranno essere serviti da idonea canna di ventilazione atta

ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso cui lo spazio è destinato. Dette canne possono funzionare in aspirazione forzata ovvero in aspirazione naturale.

Art. 53.4 - Installazione di apparecchi a combustione negli alloggi: ventilazione dei locali

L'aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche all'eventuale presenza di apparecchi a fiamma libera, in modo tale da garantire l'afflusso di tanta aria quanta ne viene richiesta per una regolare combustione.

L'afflusso di aria dovrà avvenire mediante aperture sull'esterno con sezione libera totale di almeno 6 cm² per ogni 1.000 Kcal/h con un minimo di 100 cm².

Art. 53.5 - Divieti di installazione apparecchi a fiamma libera

In ogni locale ove non vi sia aerazione naturale continua è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera. La loro installazione è sempre vietata nelle camere da letto e nei bagni.

Art. 53.6 - Allontanamento dei prodotti della combustione

Tutti i focolari siano essi alimentati con combustibile solido, liquido o gassoso, devono essere collegati a canne fumarie sfocianti oltre il tetto con apposito fumaiolo; diversa collocazione dello sbocco potrà essere ammissibile solamente ad acquisizione di specifica deroga rilasciata dal Responsabile del Servizio del Comune territorialmente competente che potrà avvalersi del parere espresso dall'ASL.

I requisiti di cui sopra sono estesi anche per canne di esalazione e ventilazione.

Art. 53.7 - Allontanamento di odori, vapori o fumi prodotti dalla cottura

Gli odori, vapori o fumi prodotti da apparecchi di cottura, devono essere captati ed allontanati per mezzo di idonee cappe collegate a canne di esalazione.

Art. 53.8 - Comignoli: tipi

I comignoli devono essere del tipo aspiratore statico ed aperti sui 4 lati.

Art. 53.9 - Comignoli: altezze ed ubicazioni .

Le bocche delle canne fumarie devono risultare più alte di cm 40 rispetto alla falda dei tetti; quando vi siano ostacoli o altre strutture distanti meno di 10 m, le bocche delle stesse devono risultare più alte di almeno 1 metro rispetto al colmo del tetto.

In ogni caso restano fatte salve le disposizioni di cui al punto 6.15. dell'art. 6 del D.P.R. 1391 del 22 dicembre 1970 e smi per gli impianti termici.

Art. 54 - Temperatura e umidità

Art. 54.1 - Spessore dei muri esterni

Fatto salvo quanto previsto dalle normative energetiche e dal DPR 380/2001 e smi, i muri perimetrali degli edifici devono avere spessore adeguato, in relazione ai materiali di costruzione impiegati, per la protezione dei locali dalle variazioni termiche e dall'azione degli agenti meteorici.

Art. 54.2 - Impianto di riscaldamento

Gli spazi adibiti ad abitazione e quelli accessori devono essere serviti da idonei impianti di riscaldamento.

La temperatura di progetto degli spazi interni abitabili di norma non deve superare i 20° né essere inferiore ai 18°.

Art. 54.3 - Umidità - condensa

L'uso degli intonaci impermeabili, esteso a tutte le pareti interne degli spazi abitativi è ammesso solo se il locale è munito di mezzi di ventilazione sussidiaria. Requisito fondamentale delle pareti dei locali di abitazione è che sia realizzata una sufficiente permeabilità delle pareti stesse in modo che nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, non debbono presentare tracce di condensazione e/o di umidità.

Le superfici impermeabili delle pareti interne, nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, non debbono presentare tracce di condensazione dopo 1/2 ora dalla chiusura di eventuali fonti di umidità (quali cottura di cibi, introduzione di acqua calda nell'ambiente, ecc.).

Art. 54.4 - Condizionamento: caratteristiche degli impianti

Gli impianti di condizionamento dell'aria devono essere in grado di assicurare e mantenere negli ambienti le condizioni termiche, idrometriche, di velocità e di purezza dell'area idonee ad assicurare il benessere delle persone.

In particolare occorre garantire:

1. il rinnovo di aria esterna filtrata;
2. idonee condizioni microclimatiche
3. la purezza dell'aria deve essere assicurata da idonei accorgimenti
4. la velocità dell'aria nei locali dotati di impianti di condizionamento o di aerazione non deve eccedere 0,25 m/s

Sono fatte slave diverse disposizioni dell'Autorità Sanitaria, con particolare riferimento per gli ambienti pubblici, commerciali, luoghi di lavoro, ecc.

Deve essere garantita la corretta manutenzione del sistema impiantistico in modo da garantirne l'efficienza.

Art. 54.5 - Condizionamento: prese di aria esterna

Le prese d'aria esterna devono essere sistemate di norma in copertura e comunque ad un'altezza di almeno m 3 dal suolo.

La distanza da camini o altre fonti di emissioni deve garantire la non interferenza da parte di queste emissioni sulla purezza dell'aria usata per il condizionamento.

Art. 55 - Isolamento acustico

Art.55.1 - Difesa dal rumore

Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano idoneamente difesi da rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne e contigue.

I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono essere verificati per quanto concerne:

1. rumorosità proveniente da ambiente esterno
 2. rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti
 3. rumori da calpestio
 4. rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio
 5. rumorosità provocata da attività contigue.
-

A tal fine la documentazione per l'ottenimento del titolo abilitativo edilizio (anche nel caso di rifacimento parziale di impianti tecnologici, delle partizioni orizzontali e verticali degli edifici, delle facciate esterne, verniciatura esclusa) relativo ad edifici adibiti a:

- residenze o assimilabili
- uffici e assimilabili
- alberghi e pensioni o assimilabili
- ospedali, cliniche, case di cura e assimilabili
- edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili
- edifici adibiti ad attività ricreative o di culto o assimilabili
- edifici adibiti ad attività commerciali o assimilabili

deve contenere, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 13/2001 e smi, una relazione redatta da un tecnico competente in acustica ambientale, che attesti con modalità previsionali, il rispetto dei valori limiti delle grandezze che determinano i requisiti acustici passivi dei componenti degli edifici e delle sorgenti sonore interne, secondo quanto disposto dal DPCM 5.12.1997.

Art. 56 - Rifiuti domestici

Art. 56.1 - Obbligo al conferimento

Le immondizie domestiche ed in genere gli ordinari rifiuti dei fabbricati, comunque raccolti all'interno delle abitazioni, delle scale, dei corridoi, dei locali e degli annessi recintati, devono essere, a cura degli abitanti, raccolti in appositi contenitori a ciò destinati, senza alcuna dispersione e conferiti ai luoghi di raccolta secondo le norme ed i regolamenti vigenti in materia.

Art. 56.2 - Depositi e raccoglitori

I fabbricati plurifamiliari con oltre 6 unità immobiliari devono disporre di un deposito atto a contenere i recipienti delle immondizie. Tali depositi potranno essere costituiti da appositi locali immondezzaio o da cassoni raccoglitori.

Dovranno essere adeguatamente dimensionati in funzione degli intervalli di tempo intercorrenti tra i passaggi per la raccolta comunale, ed in funzione del numero massimo di utenti previsti nell'edificio.

Detti depositi devono essere sempre agevolmente accessibili anche dall'esterno dell'edificio.

Art. 56.3 - Caratteristiche del locale immondezzaio

In ogni caso, fermo restando che tali depositi devono raccogliere rifiuti domestici già chiusi negli appositi sacchetti, essi dovranno assicurare le seguenti caratteristiche :

- 1) avere superficie adeguata;
 - 2) altezza minima interna di m 2 e una porta a tenuta di dimensioni adeguate;
 - 3) avere pavimento e pareti costituiti da materiale liscio, facilmente lavabile e impermeabile;
 - 4) essere ubicati nell'area di pertinenza degli edifici ad una distanza tale da non creare inconvenienti igienici nelle abitazioni circostanti; potranno essere ammessi nel corpo di fabbrica qualora abbiano apposita canna di esalazione sfociante oltre il tetto;
 - 5) devono poter usufruire di una presa d'acqua con relativa lancia per il lavaggio e di scarichi regolamentari e sifonati dell'acqua di lavaggio;
 - 6) dovranno essere assicurate idonee misure di prevenzione e di difesa antimurine e antinsetti.
 - 7) in detti depositi dovranno essere previsti separati contenitori per la raccolta ed il recupero di materiale riciclabile (carta, vetro, plastica, metalli ...)
-

Art. 56.4 - Canne di caduta

Le canne di caduta sono vietate.

Art. 56.5 -Rifiuti di facile deperibilità

I titolari di stabilimenti di produzione o lavorazione di sostanze alimentari nelle sedi proprie ed i titolari di laboratori di preparazione di sostanze alimentari, i dirigenti di collettività o di mense collettive, i gestori di pubblici esercizi nei quali si consumino o si vendano generi alimentari che diano rifiuti suscettibili di rapida putrescibilità (ristoranti, trattorie e simili) devono provvedere alla conservazione temporanea dei rifiuti solidi prodotti in appositi contenitori distinti da quelli assegnati al fabbricato nel quale hanno sede.

Art. 57 - Scarichi

Si rinvia a quanto stabilito dal vigente Regolamento di Igiene e dalle norme statali e regionali in materia.

Art. 58 – Dotazione dei servizi

Art. 58.1 - Servizi igienici e stanze da bagno: dotazione minima

La dotazione minima dei servizi igienico-sanitari per alloggio, è costituita da un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno.

La superficie minima da attribuire a tale servizio igienico è di mq 4 se in unico vano.

Art. 58.2 - Caratteristiche degli spazi destinati ai servizi igienici

Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona quali bagni, docce, latrine, antilatrine ecc. devono avere oltre ai requisiti generali le seguenti caratteristiche particolari:

- pavimenti e pareti perimetrali sino ad una altezza di cm 180 di regola piastrellate, comunque costruiti di materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente;
- essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
- avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone.

I locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico, devono essere muniti di idoneo locale antibagno (antilatrine, antidoccia, ecc.); per secondi servizi è consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto.

Art. 58.3 - Caratteristiche degli spazi destinati a cucina

Ogni alloggio deve essere servito da un locale cucina per la preparazione degli alimenti che oltre ai requisiti generali deve avere le seguenti caratteristiche:

- 1) avere le superfici delle pareti perimetrali a vista piastrellate o rivestite di materiale liscio lavabile e impermeabile per una altezza di m 1,80;
- 2) una dotazione minima di impianti ed di attrezzature costituita da: lavello, frigorifero, attrezzatura idonea per la cottura ed il riscaldamento dei cibi, cappa sopra ogni punto cottura idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento dei vapori, gas ed odori che dovranno essere portati ad esalare oltre il tetto con apposita canalizzazione coronata da fumaiolo.

Lo spazio cottura, ove previsto, deve avere le caratteristiche di cui sopra, una superficie minima di mq 3,00 nonché regolamentare aeroilluminazione.

Art. 58.4 - Acqua potabile

Ogni edificio deve essere servito da un impianto di distribuzione di acqua potabile realizzato in modo da soddisfare i bisogni di tutti gli utenti.

Art. 58.5 - Obbligo di allaccio al pubblico acquedotto e deroghe

Ogni edificio deve essere allacciato al pubblico acquedotto.

Ove ciò non sia possibile, il Sindaco, su parere del competente Servizio ASL, autorizza l'approvvigionamento con acque provenienti possibilmente da falde profonde o da sorgenti ben protette e risultanti potabili.

Altri modi di approvvigionamento possono essere ammessi previo trattamento di potabilizzazione ritenuto idoneo dal competente servizio ASL.

Per le fonti di approvvigionamento di acqua potabile private, esistenti ed attive, laddove esista la possibilità di allacciamento al pubblico acquedotto, il Sindaco, nel caso non siano state autorizzate, provvederà ad ingiungere all'interessato l'obbligo di allacciamento al pubblico servizio, con la conseguente cessione del prelievo privato; nel caso siano autorizzate gli atti di cui sopra saranno preceduti dalla esplicita richiesta al competente Servizio dell'Amministrazione Provinciale affinché non si proceda al rinnovo della autorizzazione o della concessione.

I pozzi privati per uso potabile, autorizzati per le zone non servite da pubblico acquedotto, devono essere ubicati a monte idrogeologico rispetto a stalle, letamaie, concimaie, depositi di immondizie e a qualunque altra causa di inquinamento e da questi risultare a conveniente distanza stabilita dal competente Servizio/Unità Organizzativa dell'ASL.

Art. 59 – Locali sottotetto

I locali di abitazione posti sotto i tetti o terrazze devono avere una camera d'aria ventilata o altro sistema alternativo interposto tra soffitto e copertura in ottemperanza alle vigenti norme relative al risparmio energetico.

I vani sottotetto o parti di esso che abbiano i requisiti di abitabilità previsti dalla normativa regionale possono essere autorizzati all'uso quali locali di abitazione principale, accessori e di servizio. In tal caso dovranno essere stati specificatamente previsti in progetto e autorizzati con titolo abilitativo.

I parametri di altezza minima contenuti all'articolo 63 comma 6 della L.R. 12/2005 e s.m.i costituiscono il requisito minimo di altezza tollerabile al fine di ricavare dei locali abitabili e pertanto negli interventi di recupero abitativo dei sottotetti dovrà essere curato il rispetto per ogni unità immobiliare dell'altezza media ponderale minima di 2,40 mt., escludendo dal conteggio le parti eventuali di altezza inferiore a 1,50 mt.

Art. 60 – Spazi di cantinato e sotterraneo

I locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i requisiti previsti dal vigente Regolamento Comunale di Igiene.

I locali seminterrati e sotterranei non possono essere destinati ad abitazione.

Art. 61 –Soppalchi, superficie ed altezza

La superficie dei soppalchi destinati ad abitazione o attività lavorative sarà relazionata alla superficie dei locali ed all'altezza delle parti sia inferiori che superiori.

Negli spazi in cui è prevista la permanenza di persone, così come definiti ai precedenti articoli, l'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, non potrà essere inferiore a m. 2,10.

La superficie del soppalco potrà raggiungere al massimo 1/2 della superficie del locale.

Art. 61.1 Aeroilluminazione dei soppalchi

Entrambe le parti, soprastante e sottostante, devono essere totalmente aperte e quella superiore munita di balaustra non inferiore a m. 1 di altezza.

Il vano principale e i vani secondari così ricavati devono risultare regolamentari per quanto riguarda la superficie aeroilluminante.

Resta inteso, in ogni caso, che le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.

Art. 62 – Sicurezza delle scale di uso comune

Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa; essere sempre dotate di corrimano ad un'altezza non inferiore a m. 0,90.

E' vietata l'apertura delle porte in adiacenza al gradino della rampa e, comunque, la distanza fra i punti più vicini fra il primo gradino della rampa in discesa e la soglia del vano porta non potrà essere inferiore a m. 0,50 e nel caso di apertura verso il vano scala di m 1.

Le pedate dovranno essere realizzate con accorgimenti antisdrucchiolo.

Art. 62.1 Larghezza delle scale

La larghezza della rampa e dei pianerottoli deve essere commisurata al numero dei piani, degli alloggi e degli utenti serviti, comunque non deve essere inferiore a m 1,20.

Nei casi di scale che collegano spazi interni di abitazioni o che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti dello stesso alloggio, ecc., può essere consentita una larghezza di rampa inferiore e comunque non minore di m 0,90.

Dovrà comunque essere rispettato quanto previsto dalla legge 13/89 e smi.

Art. 62.2 Dimensioni delle scale di uso comune

I gradini delle scale devono avere le seguenti misure:

- alzata minima 16 cm massima cm 18;
- le alzate devono essere tutte uguali;
- pedata di larghezza tale che la somma di essa con due alzate non sia inferiore a cm 63.

Per il collegamento di più alloggi le scale devono essere interrotte almeno ogni 10 alzate con idonei pianerottoli, che per le nuove costruzioni non devono essere di lunghezza inferiore a m 1,20, salvo quanto disposto al successivo articolo.

Art. 62.3 Scale a chiocciola

Non è ammissibile la realizzazione di scale a chiocciola per il collegamento di più unità abitative.

Ove sia prevista la realizzazione di scala a chiocciola per il collegamento di due o più piani della medesima unità abitativa, questa dovrà avere una pedata di profondità media non inferiore a cm 25, escluse eventuali sovrapposizioni; l'alzata dovrà osservare gli

indici di altezza indicati all'articolo precedente ed avere un diametro non inferiore a cm 160.

Art. 62.4 Chiusura delle scale di uso comune

La scala di accesso agli alloggi deve essere coperta.

Art. 62.5 Possibilità di chiusura delle scale esterne

È consentita la chiusura delle scale esterne esistenti, a condizione che abbiano già una copertura e siano delimitate da strutture portanti. Non è quindi consentita la chiusura di scale costituite da semplici rampe.

PARTE SETTIMA
OPERE DI CANTIERE

Art. 63 – Inizio dei lavori

1. A seguito del rilascio di permesso di costruire, l'inizio dei lavori deve avvenire entro i termini definiti dalla legge vigente e riportati anche nel provvedimento.
2. A seguito di presentazione di denuncia di inizio attività, l'inizio dei lavori potrà avvenire a partire dal trentesimo giorno successivo alla presentazione stessa ed essere comunque comunicato, fatta salva l'emissione di un provvedimento che vieti l'inizio dell'attività edilizia.
3. Per le denunce di inizio attività, il termine per l'inizio dei lavori non potrà essere superiore ad un anno dalla data di efficacia della stessa. Decorso detto termine la DIA decade e l'esecuzione delle opere dovrà essere subordinata alla presentazione di nuova comunicazione o all'ottenimento di altro titolo abilitativo.
4. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza del permesso di costruire ai sensi di legge.
5. Il titolare del provvedimento edilizio deve segnalare l'inizio dei lavori, mediante comunicazione redatta su apposita modulistica corredata di tutta la documentazione indicata dal D. Lds 81/2008 e smi.
6. A seguito di presentazione di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), l'inizio dei lavori potrà avvenire a partire dal giorno medesimo della presentazione della pratica stessa.
7. La comunicazione di inizio lavori dovrà obbligatoriamente essere corredata dalla nomina del Direttore dei Lavori, qualora non effettuata contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo.

Art. 64 – Disciplina del cantiere

1. Premesso che i cantieri sono soggetti alla normativa di cui al D. Lds 81/2008, e successive modificazioni e integrazioni, ai medesimi si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) sulla recinzione di cantiere e/o in luogo ben visibile dalla pubblica via deve obbligatoriamente essere affissa, in vista al pubblico, una tabella di dimensioni adeguate contenente gli estremi della pratica edilizia, i nominativi completi di indirizzo del titolare, del progettista, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del direttore dei lavori e del responsabile del cantiere e del Coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed in fase di esecuzione. La tabella è esente dal pagamento di tasse e diritti comunali per pubbliche affissioni; tale cartello dovrà essere leggibile durante l'intero periodo cantieristico.
 - b) nel cantiere deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali copia del progetto in corso di realizzazione debitamente contrassegnata con la numerazione interna dei progetti e dal timbro di ricevimento del Comune, nonché idonea attrezzatura antinfortunistica ad uso dei funzionari comunali incaricati delle verifiche;
 - c) i cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite, sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge o dal Regolamento Locale di Igiene Tipo; nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, tali alloggi devono possedere i requisiti prescritti dal Regolamento Locale di Igiene Tipo;
 - d) i relativi impianti di acqua potabile e di fognatura, devono, ove esistenti, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio A.S.L. ed il secondo sostituito con ~~impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti;~~
-

- e) è vietato usare acqua derivata dai canali pubblici e impedire o divergere, il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione;
 - f) è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo sostituisca.
2. Con provvedimento motivato, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori.

Art. 65 – Sostituzione del Direttore dei lavori e dell'impresa

Qualora, durante l'esecuzione degli interventi edilizi, fosse sostituito il Direttore dei lavori o l'impresa assuntrice degli stessi, il titolare dell'atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia, deve darne immediata comunicazione alla competente struttura comunale.

In assenza del Direttore dei Lavori le opere dovranno essere temporaneamente sospese.

Art. 66 – Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie

Il titolare di una pratica edilizia, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare mediante opportune recinzioni con materiali idonei, provvisoriamente, l'area impegnata dai lavori, e adottare tutti gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi. A tal fine si dovrà ottenere esplicito nulla-osta dagli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati.

Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 metri e, su richiesta dell'UTC, risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.

Quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno 8 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

Art. 67 – Sicurezza del cantiere

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

Sulle coperture degli edifici nuovi o in sede di rifacimento completo della copertura di edifici esistenti, dovranno essere previsti "dispositivi di ancoraggio strutturale" (vale a dire fissati permanentemente alla struttura) in grado di assicurare un numero adeguato di "punti di ancoraggio" per i dispositivi di protezione individuale (D.P.I.) degli addetti chiamati ad effettuare lavori di qualunque natura sulla coperture medesime.

Come previsto dalla vigente normativa in materia, per le nuove opere, il Coordinatore per la progettazione e/o il Coordinatore per l'esecuzione dovranno riportare nel "Fascicolo con le caratteristiche dell'opera" da consegnare al committente, la natura degli equipaggiamenti di sicurezza che saranno incorporati nell'edificio ed indicare le misure atte a neutralizzare i rischi nel corso di eventuali lavori successivi.

Art. 68 – Prevenzione dei rischi di caduta dall'alto

Le disposizioni seguenti si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi tipologia d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo ecc.) nonché in caso di rifacimento delle coperture di edifici esistenti che interessi anche la struttura delle medesime.

A. Accesso alla copertura

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

- l'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza $\geq 0,70$ m. e altezza di $\geq 1,20$ m.
In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili saranno prese in considerazione dimensioni diverse, ma che devono garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali.
- l'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali e attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a $0,50$ m².
- l'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio:
 - superficie $\geq 0,50$ m² ;
 - se di forma rettangolare, il lato inferiore deve essere $\geq 0,70$ m.; nelle vecchie costruzioni esso può essere ridotto a $0,65$ m. nel rispetto comunque della superficie minima prevista;
 - se a sezione circolare il diametro deve essere $\geq 0,80$ m;
 - l'accesso da aperture orizzontali o inclinate deve essere realizzato con ante incernierate allo stipite; provvisto di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre, oltre che consentire una solida e sicura apertura.

B. Installazioni di sicurezza per accesso a luoghi elevati

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

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

Le modalità di accesso in sicurezza ai luoghi elevati dovranno essere definite nel fascicolo dell'opera se previsto o in un documento equivalente predisposto dal progettista.

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

C. Accesso sulle coperture di edifici industriali, commerciali, agricoli

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

- l'attrezzatura più idonea da utilizzare per accedere alla copertura (es. ponteggio, trabattello, scale aeree, piattaforme elevabili ecc.);
- il ponteggio esterno all'edificio dove operare l'accesso in relazione alla posizione sulla copertura dei sistemi di ancoraggio

Tale descrizione deve far parte degli elaborati grafici di progetto.

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

D. Dispositivi di ancoraggio

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

Questi dispositivi richiedono che:

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

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

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

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

Le soluzioni adottate ai fini dell'ottemperanza di quanto sopra esposto, devono essere evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentato sia ai fini del rilascio della Concessione Edilizia (C.E.) che nel caso di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) e S.C.I.A.

E. - lavori ultimati

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

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

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

F. - Edifici con estese superfici finestrate

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

G. - Informazioni

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

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

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

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

H - Fascicolo dell'opera

1. Il fascicolo dell'opera , laddove previsto, deve contenere le informazioni utili ai fini della prevenzione e protezione dai rischi cui saranno esposti i lavoratori nel corso di lavori successivi e i provvedimenti programmati per prevenire tali rischi.

Ove non sia previsto il fascicolo, sarà cura del progettista redigere un documento analogo con la descrizione degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie per condurre i lavori di manutenzione in sicurezza.

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

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

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

Art. 69 – Rinvenimenti

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

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

Art. 70 – Ultimazione dei lavori

1. Il termine entro cui devono essere ultimati i lavori decorre dalla data di inizio dei lavori e non può essere superiore a tre anni.

2. Il termine di ultimazione può essere prorogato solo nei seguenti casi:

- opere pubbliche, il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari;
- particolari caratteristiche tecnico-costruttive connesse alla mole dell'opera da realizzare;
- cause di forza maggiore estranee alla volontà del titolare del provvedimento edilizio, ivi compresi gli eventi calamitosi e gli eventuali provvedimenti cautelari dell'autorità amministrativa o giudiziaria.

3. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il titolare deve presentare istanza diretta ad ottenere nuovo titolo abilitativo: il nuovo provvedimento concerne la parte non ultimata.

4. Per la parte di edificio non ultimata, è dovuta la differenza tra la quota parte del contributo di costruzione a suo tempo versato e quanto dovuto sulla base delle tariffe vigenti al momento del rilascio del nuovo titolo abilitativo per il completamento.

PARTE OTTAVA
NORME PER LA VALORIZZAZIONE DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI
E PER LA RIDUZIONE DEL FABBISOGNO ENERGETICO DEGLI EDIFICI

Art. 71 – Obbligo delle fonti energetiche rinnovabili

Dal 31 maggio 2012, secondo quanto previsto dall'Articolo 11 e dall'Allegato 3 del Dlgs n.28/2011, i consumi per “riscaldamento e raffreddamento” degli edifici nuovi e di quelli sottoposti a rilevanti opere di ristrutturazione devono essere coperti tramite fonti rinnovabili per almeno il 20% del totale.

Per “edificio sottoposto a ristrutturazione rilevante”, si intende un edificio esistente avente superficie utile superiore a 1000 metri quadrati, soggetto a ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro oppure un edificio esistente soggetto a demolizione e ricostruzione anche in manutenzione straordinaria.

Il decreto definisce “energia da fonti rinnovabili” l'energia proveniente da fonti rinnovabili non fossili, vale a dire energia eolica, solare, aerotermica, geotermica, idrotermica e oceanica, idraulica, biomassa, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas.

Se non rispettato, si incorre nel diniego del rilascio del titolo edilizio.

Art. 71.1 - Produzione di energia termica

Nel caso di edifici nuovi o edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, gli impianti di produzione di energia termica devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e delle seguenti percentuali della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento:

L'obbligo di copertura del 50% dei consumi di acqua calda sanitaria è entrato in vigore a partire dal 30 settembre 2011.

L'obbligo di copertura del 20% della somma dei consumi di acqua calda, riscaldamento e raffrescamento è entrato in vigore il 31 maggio 2012.

L'obbligo di copertura del 35% della somma dei consumi di acqua calda, riscaldamento e raffrescamento entrerà in vigore il 1° gennaio 2014.

L'obbligo di copertura del 50% della somma dei consumi di acqua calda, riscaldamento e raffrescamento entrerà in vigore il 1° gennaio 2017.

L'obbligo può essere soddisfatto tramite una combinazione di fonti energetiche e soluzioni tecnologiche che, sommate, siano in grado di raggiungere le percentuali minime richieste.

Gli obblighi suddetti non possono essere assolti tramite impianti da fonti rinnovabili che producano esclusivamente energia elettrica la quale alimenti, a sua volta, dispositivi o impianti per la produzione di acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento. Inoltre l'obbligo di cui al comma precedente 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.

Art. 71.2 - Produzione di energia elettrica

Nel caso di edifici nuovi o edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, la potenza elettrica

degli impianti alimentati da fonti rinnovabili che devono essere obbligatoriamente installati sopra o all'interno dell'edificio o nelle relative pertinenze, misurata in kW, è calcolata secondo la formula $P=S/K$ dove S è la superficie in pianta dell'edificio al livello del terreno, misurata in mq, e K è un coefficiente che assume i seguenti valori:

- a) K = 80, quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 31 maggio 2012 al 31 dicembre 2013;
- b) K = 65, quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2016;
- c) K = 50, quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2017

Quindi ad esempio in un edificio che ha ottenuto il titolo edilizio tra il 31 maggio e il 31 dicembre 2012 di superficie in pianta a livello del terreno di 100mq, dovranno essere installati 1,25kW di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili. In caso di utilizzo di pannelli solari termici o fotovoltaici disposti sui tetti degli edifici, i predetti componenti devono essere aderenti o integrati nei tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda.

Art. 72 – Criteri progettuali per impianti solari termici

La progettazione dell'impianto dovrà prevedere:

- a. nel caso di coperture inclinate, che gli impianti solari termici siano posizionati in adiacenza alla falda (modalità retrofit) o meglio incorporati a essa (modalità strutturale);
- b. in caso di impossibilità di installazione sulle strutture di cui al comma a., sarà necessario valutare l'ipotesi di installare l'impianto a terra o su altre superfici (tettoie, ecc.);
- c. il dimensionamento dei collettori solari è effettuato con la norma UNI 8744:1985;
- d. per impianti a circolazione forzata, di superficie inferiore o uguale a 20 m² o di superficie inferiore o uguale a 15 m² se i pannelli sono a tubi sottovuoto, dovrà essere presente uno strumento rilevatore come conta litri o contabilizzatori di calore;
- e. per impianti a circolazione forzata, di superficie maggiore di 20 m² o di superficie maggiore di 15 m² se i pannelli sono a tubi sottovuoto, dovranno essere montati sui pannelli due contabilizzatori di calore per misurare rispettivamente l'energia prodotta dai pannelli e quella fornita all'utilizzatore.

Art. 73 – Illuminazione pubblica e privata

Su tutto il territorio comunale, è reso obbligatorio per l'illuminazione stradale, l'uso di sistemi illuminanti ad alta efficienza salvo impedimenti tecnici o vincoli architettonici o artistici ed ambientali documentati.

Negli edifici di proprietà pubblica e negli edifici ad uso pubblico di nuova costruzione, è reso obbligatorio l'uso di sistemi illuminanti ad alta efficienza, salvo impedimenti tecnici o vincoli architettonici o artistici ed ambientali documentati.

Nella progettazione degli edifici di proprietà privata di nuova costruzione o ristrutturazione, qualunque ne sia la destinazione d'uso, è obbligatorio l'uso di sistemi illuminanti ad alta efficienza, salvo impedimenti tecnici o vincoli architettonici o artistici ed ambientali documentati.

Categoria di edifici	Prescrizioni
E.1	Solo per le parti comuni interne utilizzate in modo non continuativo (vani scala,

	<p>passaggi alle autorimesse o alle cantine...):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Installazione di interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza • Parzializzazione degli impianti con interruttori locali • Utilizzo di sorgenti luminose di classe A o migliore
E.1(3) e da E.2 a E.7	<ul style="list-style-type: none"> • Installazione di interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti interni utilizzati in modo non continuativo • L'impianto di illuminazione deve essere progettato in modo che sia funzionale all'integrazione con l'illuminazione naturale (in particolare nei locali di superficie superiore a 20 m² parzializzando i circuiti per consentire il controllo indipendente dei corpi illuminanti vicini alle superfici trasparenti esterne) e al controllo locale dell'illuminazione (in particolare per locali destinati ad uffici di superficie superiore a 20 m² si consiglia la presenza di interruttori locali per il controllo dei singoli apparecchi a soffitto) • Installazione di sensori di illuminazione naturale per gli ambienti utilizzati in modo continuativo, in particolare sensori che azionino automaticamente le parti degli impianti parzializzati di cui al punto precedente • Si consiglia l'installazione, anche negli altri ambienti, di sensori di presenza per lo spegnimento dell'illuminazione in caso di assenza prolungata del personale o di altri utenti. • Si consiglia l'utilizzo di apparecchi illuminanti con rendimento (flusso luminoso emesso dall'apparecchio/flusso luminoso emesso dalla sorgente luminosa) superiore al 60% abbinati ad alimentatori di classe A o più efficienti. L'utilizzo di lampade alogene o ad incandescenza deve limitarsi a situazioni particolari • In particolare per gli edifici delle classi E.2, E.5, E.7, si raccomanda l'utilizzo di sistemi che sfruttino al meglio l'illuminazione naturale, quali schermi riflettenti che indirizzano la radiazione solare verso il soffitto o verso componenti e sistemi che diffondano la radiazione solare all'interno degli ambienti, contenendo fenomeni di abbagliamento
E.8	<ul style="list-style-type: none"> • Installazione di interruttori azionati da sensori di presenza per l'illuminazione di magazzini e aree interne utilizzate in modo non continuativo • L'impianto di illuminazione deve essere progettato in modo da razionalizzare i consumi rispetto alle esigenze, progettando e posizionando i corpi illuminanti il più possibile in prossimità dei punti di utilizzo, compatibilmente con le esigenze produttive□
Tutte	<p>Per l'illuminazione esterna e l'illuminazione pubblicitaria:</p> <ul style="list-style-type: none"> • È obbligatoria l'installazione di interruttori crepuscolari • È obbligatorio utilizzare lampade di classe A o migliore • È obbligatorio che i corpi illuminanti vengano previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclo-pedonali, con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici.

Art. 74 – Portata delle reti di scarico e smaltimento delle acque

1. Le reti di scarico delle acque nere domestiche e delle acque di rifiuto industriale devono essere opportunamente dimensionate, ventilate ed ubicate al fine di garantire una buona evacuazione.

2. Inoltre, le modalità di smaltimento devono essere tali da evitare contaminazioni del suolo, delle falde e delle acque superficiali nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia e garantire un benessere respiratorio e olfattivo.
3. In tutte le destinazioni, lo smaltimento delle acque reflue, deve rispettare le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme vigenti in materia.
4. Per le zone non servite da fognatura comunale, lo smaltimento delle acque reflue deve avvenire nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali per gli insediamenti urbani e produttivi. In tutti i casi dovrà essere realizzato un idoneo e facilmente accessibile pozzetto di ispezione e prelievo.

Art. 75 – Contenimento dei consumi idrici: contabilizzazione dei consumi di acqua potabile

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si introduce la contabilizzazione individuale obbligatoria del consumo di acqua potabile, così da garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.
2. Tale obbligo va applicato a tutti gli edifici di nuova costruzione, mentre per gli edifici esistenti, il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico.
3. La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati a norma di legge.

Art. 76 – Risparmio e riutilizzo della risorsa idrica

Ai sensi dell'art.6 del Regolamento Regionale 24 marzo 2006, N. 2, i progetti di nuova costruzione e gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente:

1. prevedono l'introduzione negli impianti idrico-sanitari di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua quali: frangigetto, erogatori riduttori di portata, cassetta di scarico a doppia cacciata
2. come stabilito dall'art. 25, comma 3 del d.lgs. 152/1999 e s.m.i, prevedono la realizzazione della rete di adduzione in forma duale, ove già disponibili.
3. negli edifici condominiali con più di 3 unità abitative e nelle singole unità abitative con superficie calpestabile superiore a 100 mq, la circolazione forzata dell'acqua calda destinata all'uso "potabile", anche con regolazione ad orario, al fine di ridurre il consumo dell'acqua non già alla temperatura necessaria;
4. prevedono l'installazione, per ogni utente finale, di appositi misuratori di volumi o portate erogate, omologati a norma di legge;
5. ove possibile, per gli usi diversi dal consumo umano, l'adozione di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici, nonché, al fine di accumulare liberamente le acque meteoriche, la realizzazione, ove possibile in relazione alle caratteristiche dei luoghi, di vasche di invaso, possibilmente interrato, comunque accessibili solo al personale autorizzato e tali da limitare al massimo l'esposizione di terzi a qualsiasi evento accidentale.

Art. 77 - Impianti di climatizzazione estiva

1. Criteri generali. Le nuove installazioni di impianti di climatizzazione o le sostituzioni di quelli esistenti sono consentite purché:

- si privilegi l'utilizzo di sistemi con pompe di calore geotermiche che sfruttino l'inerzia termica del terreno o dell'acqua di falda o vengano installati sistemi di raffrescamento e
-

condizionamento che sfruttino l'energia solare, quali sistemi ad assorbimento e sistemi di deumidificazione alimentati da energia solare;

- la potenza dell'impianto sia calcolata sulla base di un dimensionamento analitico eseguito da un tecnico abilitato;
- sui nuovi edifici si privilegino soluzioni centralizzate;
- i componenti esterni degli impianti (torri evaporative, condensatori, unità motocondensanti ecc.) non rechino disturbo dal punto di vista acustico, termico e non siano visibili dal fronte strada o affacciati su suolo pubblico, ovvero siano integrati nella progettazione architettonica dell'edificio;
- siano realizzati in modo da consentire un'agevole manutenzione ai fini di prevenire il rischio legionellosi.

2. Efficienza. Gli impianti di nuova costruzione dovranno rispettare i valori minimi di efficienza riportati nella Tabella seguente.

Tipo pompa di calore	Ambiente Esterno	Ambiente Interno	EER
aria/aria	Bulbo secco entrata: 35	Bulbo secco entrata: 27	3,4
	Bulbo umido entrata: 24	Bulbo umido entrata: 19	
aria/acqua con $P_{tu} \leq 35$ kW	Bulbo secco entrata: 35	Temperatura entrata: 23	3,8
	Bulbo umido entrata: 24	Temperatura uscita: 18	
aria/acqua con $P_{tu} > 35$ kW	Bulbo secco entrata: 35	Temperatura entrata: 23	3,2
	Bulbo umido entrata: 24	Temperatura uscita: 18	
salamoia/aria	Temperatura entrata: 30	Bulbo secco entrata: 27	4,4
	Temperatura uscita: 35	Bulbo umido entrata: 19	
salamoia/acqua	Temperatura entrata: 30	Temperatura entrata: 23	4,4
	Temperatura uscita: 35	Temperatura uscita: 18	
acqua/aria	Temperatura entrata: 30	Bulbo secco entrata: 27	4,4
	Temperatura uscita: 35	Bulbo umido entrata: 19	
acqua/acqua	Temperatura entrata: 30	Temperatura entrata: 23	5,1
	Temperatura uscita: 35	Temperatura uscita: 18	

Tabella 77.1 Prestazioni minime in termini di EER per impianti a pompa di calore

3. Integrazione architettonica. È fatto obbligo di integrare gli impianti di condizionamento con gli elementi costruttivi degli edifici, prevedendo appositi cavedi per il passaggio dei canali in caso di impianto centralizzato, o nicchie per l'alloggiamento delle componenti esterne.

4. Impianti radianti. Eventuali sistemi radianti utilizzati per il riscaldamento degli ambienti, possono anche essere utilizzati come terminali di impianti di climatizzazione, purché siano previsti dei dispositivi per il controllo dell'umidità relativa.

Art. 78 - Efficienza energetica negli edifici a uso industriale o artigianale

1. Sistemi di recupero termico. Oltre a quanto definito dagli articoli precedenti, negli edifici di classe E.8 ad esclusione dei fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali appartenenti alla categoria E.8(1), sono da privilegiare, ove possibile, sistemi che consentano il recupero di energie di processo e impianti solari termici in grado di soddisfare, parzialmente o totalmente i fabbisogni energetici per il riscaldamento, raffrescamento (tramite l'accoppiamento con macchine ad assorbimento) e la produzione di acqua calda sanitaria. Inoltre, qualora le acque di scarto dei processi industriali

abbiano una temperatura media superiore a 30° C è obbligatoria l'installazione di sistemi per il recupero di calore dall'acqua stessa (scambiatore di calore o pompa di calore); il calore recuperato deve essere riutilizzato all'interno dell'insediamento produttivo (per eventuali usi di processo, per il preriscaldamento dell'acqua calda sanitaria o ad integrazione del sistema di riscaldamento). La mancata realizzazione di tali impianti deve essere adeguatamente motivata da apposita relazione tecnico-economica.

2. Riduzione delle dispersioni per ventilazione e forma. Risulta prioritario, nella progettazione di edifici ad uso industriale o artigianale, il rispetto dei seguenti requisiti:

a. utilizzo di forme tendenzialmente compatte ($S/V < 0,45$);

b. installazione di bussole dotate di ingressi richiudibili adiacenti ai capannoni, predisposte per la funzione di carico-scarico merci o di porte scorrevoli ad alta velocità (Velocità di chiusura $> 1,2$ m/s);

c. utilizzo, in ambienti con altezze superiori ai 4 metri, di sistemi di riscaldamento e ventilazione atti a contenere la stratificazione termica dell'aria interna, quali sistemi ad irraggiamento per il riscaldamento (a pavimento, a soffitto, a parete) e idonei sistemi di ventilazione.

CAPO I

DISPOSIZIONI PER INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE, INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DEGLI EDIFICI ESISTENTI (SUP. DISPERDENTE >25%) E MODIFICA IMPIANTO TERMICO, INCREMENTI VOLUMETRICI >20% E INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE/NUOVA INSTALLAZIONE IMPIANTI TERMICI.

Le norme relative a questo titolo si applicano per la tipologia di interventi indicati qui di seguito:

- a. progettazione e realizzazione di edifici di nuova costruzione e degli impianti in essi installati;
- b. ristrutturazione edilizia degli edifici per superfici di involucro disperdente maggiori del 25 % e contemporanea modifica dell'impianto termico;
- c. incrementi di volumetria maggiori del 20% del volume lordo esistente realizzati tramite ampliamenti orizzontali o sopraelevazioni di edifici esistenti;
- d. recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti;
- e. nuova installazione di impianti termici in edifici esistenti;
- f. ristrutturazione di impianti termici.

In particolare ai sensi della circolare regionale 26/06/2012, n.3:

1. La necessità di rapportare la verifica del rispetto dei limiti di fabbisogno energetico all'intero edificio deve essere limitata all'ipotesi in cui il sottotetto recuperato rappresenti più del 20% del volume dell'intero edificio riscaldato e sia servito dal medesimo impianto di riscaldamento;
2. Le differenti destinazioni d'uso che implicano la necessità di provvedere a distinte certificazioni energetiche in presenza di diverse destinazioni d'uso, sono quelle relative a più unità immobiliari, situate nel medesimo edificio, mentre nell'ipotesi di un'unica unità immobiliare, la certificazione può essere unica, correlata alla classificazione d'uso prevalente in termini di volume riscaldato.

Art. 79 - Orientamento dell'edificio

1. **Orientamento.** Per tutti gli edifici di nuova costruzione, in sede di progettazione, fra le varie alternative progettuali possibili si deve tendere a favorire:

- il posizionamento dell'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest (con una tolleranza massima di 45° verso est e di 15° verso ovest);
- che le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto garantiscano il minimo ombreggiamento diretto invernale sulle facciate;
- che gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa siano disposti a sud/est/ovest;
- che gli spazi meno legati a necessità di riscaldamento e illuminazione naturale (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) siano preferibilmente disposti lungo il lato nord servendo così da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati;
- che le aperture più grandi siano preferibilmente collocate sulle superfici murarie orientate da sud-est a sud-ovest.

2. **Diritto al sole.** In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica o funzionale, per tutti gli edifici di nuova costruzione, al fine di garantire l'integrazione degli impianti solari termici e fotovoltaici e assicurare il "diritto al sole" anche nei mesi più critici

dell'anno, si deve, fatti salvi i diritti edificatori:

- a. garantire una superficie dell'edificio o di pertinenza dello stesso, orizzontale, verticale o inclinata, idonea per ottenere le migliori prestazioni energetiche possibili;
- b. verificare che la suddetta superficie non sia ombreggiata nei mesi più sfavoriti (gennaio e dicembre) da parte dell'edificio stesso o dagli edifici circostanti in modo che non sussistano ostacoli che riducano il rendimento degli impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili posizionati sugli edifici stessi;
- c. garantire che i nuovi edifici non costituiscano ostacolo per l'accesso al sole proiettando ombre che possano ridurre il rendimento degli impianti solari già realizzati nell'ambito delle strutture adiacenti.

3. **Deroghe.** In tutti gli ambiti dove ci sia un nuovo impianto urbanistico e nei casi di ristrutturazione urbanistica non è ammessa deroga all'applicazione dei commi 1 e 2 del presente articolo. Inoltre, per tutti gli edifici di nuova costruzione, in tutte le zone urbanistiche, non è ammessa deroga alla lettera c del comma 2.

Art. 80 - Sistemi di ombreggiamento

1. **Ombreggiamento.** Ad eccezione degli edifici appartenenti alla categoria E.8 - Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili, al fine di limitare i fabbisogni energetici per la climatizzazione estiva o il raffrescamento e di contenere la temperatura interna degli ambienti, il progettista, nel caso di interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia degli edifici per superfici di involucro disperdente maggiori del 25 % e contemporanea modifica dell'impianto termico, valuta e documenta l'efficacia dei sistemi schermanti. Nel caso di documentata impossibilità tecnica di raggiungere il requisito prestazionale di cui al comma seguente con i soli sistemi schermanti, è consentita l'adozione combinata di sistemi schermanti e filtranti, privilegiando il raggiungimento del requisito massimo in regime estivo.

2. **Requisiti prestazionali.** Le schermature fisse e/o mobili devono risultare congrue all'orientamento delle facciate su cui vengono installate (nel caso di schermature fisse, aggetti orizzontali per le facciate esposte a sud e aggetti verticali per le facciate esposte a est e a ovest), e comunque tali da garantire (nel caso di schermature fisse, per forma e dimensioni), nel periodo invernale, il soleggiamento di ciascuno degli elementi trasparenti in quota pari al 100 % dell'irraggiamento incidente sugli stessi in assenza dei sistemi ombreggianti. In regime estivo i sistemi schermanti utilizzati dovranno essere in grado di garantire una riduzione di almeno il 70% dell'irraggiamento incidente in assenza di sistemi ombreggianti. Nel periodo invernale il requisito è verificato alle ore 10, 12 e 14 del 21 dicembre (ora solare), mentre in regime estivo, il livello è verificato alle ore 11, 13, 15 e 17 del 25 luglio (ora solare).

3. **Verifiche.** Per la verifica progettuale dei sistemi di ombreggiamento, è richiesto l'uso di maschere di ombreggiamento, costruite mediante diagramma solare, assonometria solare o goniometro solare in coerenza con la norma UNI 10344 per la Determinazione dei fattori di trasmissione solare delle superfici vetrate. Il requisito non si applica nel caso di componenti vetrate utilizzate nell'ambito di sistemi di captazione dell'energia solare (serre) appositamente progettati per tale scopo purché ne sia garantito il corretto funzionamento anche in regime estivo.

4. **Deroghe.** Il requisito non si applica nel caso di componenti vetrate utilizzate nell'ambito di sistemi di captazione dell'energia solare (serre) appositamente progettati per tale scopo purché ne sia garantito il corretto funzionamento anche in regime estivo.

Art. 81 - Ventilazione naturale e controllata

1. **Ricambio d'aria.** Negli edifici di nuova costruzione deve essere progettato e garantito il ricambio d'aria necessario alla salubrità degli ambienti in base alle indicazioni contenute nel regolamento locale d'igiene vigente.

2. **Sistemi di ventilazione meccanica controllata.** Negli edifici di nuova costruzione, ad esclusione di quelli non dotati di impianto termico, i sistemi di ventilazione meccanica controllata, caratterizzati da una portata totale di aria di ricambio superiore a 1.500 m³/h, devono essere dotati di recuperatore di calore statico avente un'efficienza minima pari almeno al 70 %. Inoltre, tali sistemi devono essere classificati in classe di efficienza EFF1, forniti di motori a velocità variabile o dotati di inverter.

3. **Piscine.** Negli edifici di nuova costruzione di categoria E.6(1) (piscine, saune e assimilabili) è fatto obbligo di prevedere l'installazione di sistemi di recupero di calore altrimenti disperso con il ricambio dell'acqua della vasca nonché l'utilizzo di idonei sistemi di copertura delle vasche in grado di ridurre, durante i periodi di mancato utilizzo, le dispersioni di calore e l'aumento dell'umidità relativa nei locali della piscina.

Art. 82 - Prestazioni del sistema edificio-impianto termico in regime invernale

1. **Fabbisogno di energia primaria.** Per tutti gli edifici di nuova costruzione e nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia di edifici per superfici di involucro disperdente maggiori del 25 % e contemporanea modifica dell'impianto termico, a esclusione degli edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili se riscaldati per fini del processo produttivo in essi realizzato o utilizzando reflui del processo produttivo stesso non altrimenti utilizzabili, e assimilabili, il fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale, non deve superare, in funzione della destinazione d'uso e del rapporto S/V, i valori riportati nella tabella seguente. Per S/V compresi fra 0,2 e 0,9 si procede a interpolazione lineare dei valori limite.

S/V	Residenziale	Altra destinazione
≤ 0,2	41,5 kWh/m ² anno	11,4 kWh/m ³ anno
≥ 0,9	104,4 kWh/m ² anno	27,5 kWh/m ³ anno

Tabella 82.1 Fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale

2. **Trasmittanza termica.** Per tutte le categorie di edificio, a esclusione degli edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili se riscaldati per fini del processo produttivo in essi realizzato o utilizzando reflui del processo produttivo stesso non altrimenti utilizzabili, e assimilabili, devono essere rispettati i requisiti riguardanti l'isolamento termico degli edifici, espressi attraverso i valori massimi della trasmittanza termica riportati nella Tabella seguente riferita al Decreto Ministro Economia 11/03/2008, Allegato B, art.2.

Struttura	Trasmittanza limite
Strutture opache verticali	0,28 W/m ² K
Coperture orizzontali o inclinate	0,24 W/m ² K
Pavimenti	0,27 W/m ² K
Strutture trasparenti comprensive di vetro e telaio	1,6 W/m ² K

Tabella 82.2 Requisiti di prestazione energetica dei componenti edilizi

Inoltre:

a. i solai che delimitano ambienti riscaldati da ambienti non dotati di impianto termico, devono garantire il valore di trasmittanza relativo alle strutture opache orizzontali di copertura, di cui alla Tabella 82.2 (0,24 W/m²K); la stessa trasmittanza deve essere

garantita sia nel caso di strutture orizzontali di pavimento contro terreno o contro vespaio aerato, nel caso di solai delimitanti l'involucro riscaldato verso l'esterno (logge, solai su pilotis ecc.);

b. le strutture opache verticali che delimitano ambienti riscaldati da ambienti non riscaldati (corpi scala, cantine, spazi comuni ecc.) devono garantire il valore di trasmittanza relativo alle strutture opache verticali, di cui alla Tabella 82.2 (0,28 W/m²K); lo stesso valore di trasmittanza dovrà essere garantito nel caso di tamponamenti che delimitano ambienti riscaldati da corti, cortili, patii e cavedi;

c. il valore di trasmittanza delle strutture edilizie di separazione tra edifici o unità immobiliari confinanti riscaldate, fatto salvo il rispetto della normativa vigente in materia di acustica, deve essere inferiore a 0,7 W/m²K;

d. non è consentita l'installazione di serramenti o infissi con vetrocamera contenente esafluoruro di zolfo (SF₆).

3. Ambienti non riscaldati. Per tutte le categorie di edificio, nel caso di chiusure opache di tamponamento, di copertura e di pavimento e nel caso di chiusure trasparenti che delimitano verso l'ambiente esterno gli ambienti non dotati di impianto di riscaldamento o fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali, i cui ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo stesso non altrimenti utilizzabili, deve comunque essere garantito che:

a. il valore di trasmittanza delle pareti opache sia inferiore a 0,7 W/m²K

b. il valore della trasmittanza dei serramenti comprensivi di infisso sia inferiore a 2,8 W/m²K.

Art. 83 - Sistemi solari passivi

1. Computo volumetrico. Le serre solari e altri elementi costruttivi finalizzati alla captazione diretta dell'energia solare e all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico sono esclusi dal computo volumetrico.

2. Le serre solari. Ogni serra solare, per poter essere qualificata tale, deve rispettare le seguenti condizioni:

- la formazione della serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque atti a consentire la presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente o non permanente, luoghi di lavoro, ecc.), non deve compromettere il rispetto del rapporto aero-illuminante degli ambienti interni confinanti;

- la serra non deve essere dotata di impianto termico o di raffrescamento;

- la presenza della serra non deve modificare le condizioni di sicurezza per quanto concerne la ventilazione e l'aerazione delle cucine o locali in cui esistano impianti di cottura cibi o di riscaldamento a fiamma libera, con essa comunicanti. In tal caso dovranno essere previsti adeguati sistemi di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno;

- la specifica finalità del risparmio energetico deve essere certificata nella relazione tecnica, nella quale deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno energetico si intende la differenza tra il fabbisogno di energia termica in assenza, Q₀, e quella dispersa in presenza della serra, Q.

Deve essere verificato: $Q_0 - Q \geq 0,10 Q_0$;

- la serra solare deve essere il più possibile trasparente, deve essere apribile e ombreggiabile (cioè dotata di opportune schermature mobili o rimovibili esterne) per evitare il surriscaldamento estivo;

- la serra solare deve essere integrata nelle facciate esposte nell'angolo compreso fra sud-est e sud-ovest.

Tutti i calcoli, sia per l'energia dispersa che per l'irraggiamento solare, devono essere eseguiti secondo le norme UNI EN ISO 13790 e UNI 10349.

Art. 84 - Prestazioni dell'involucro edilizio in regime estivo

1. **Limitazione all'uso della climatizzazione estiva.** I nuovi edifici devono essere realizzati con tutti gli accorgimenti atti a limitare l'uso della climatizzazione estiva.

2. **Sistemi di riduzione dei fabbisogni estivi.** Per tutte le categorie di edificio, a esclusione degli edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili se riscaldati per fini del processo produttivo in essi realizzato o utilizzando reflui del processo produttivo stesso non altrimenti utilizzabili, e assimilabili, al fine di contenere la temperatura interna degli ambienti e di limitare conseguentemente i fabbisogni energetici per il raffrescamento degli edifici, devono essere adottati sistemi che contribuiscano a ridurre gli apporti termici dovuti all'irraggiamento solare durante il regime estivo considerando in modo sinergico i seguenti punti:

- adozione di soluzioni atte a ridurre l'apporto termico per irraggiamento attraverso le superfici vetrate;
- adozione di idonei sistemi costruttivi atti opportunamente a sfasare ed attenuare l'onda termica;
- orientamento ottimale del nuovo edificio.

3. **Fattore di trasmittanza solare.** Per tutte le categorie di edificio, a esclusione degli edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili se riscaldati per fini del processo produttivo in essi realizzato o utilizzando reflui del processo produttivo stesso non altrimenti utilizzabili, e assimilabili, al fine di ridurre l'apporto di calore per irraggiamento solare attraverso le superfici vetrate in tutti i casi il progettista dovrà puntualmente valutare l'efficacia dei sistemi filtranti delle superfici vetrate, mediante il controllo del fattore solare (g) delle vetrate non protette dai sistemi di ombreggiamento. Il requisito si intende soddisfatto quando il valore limite del fattore adimensionale di trasmissione (g) della componente vetrate dei serramenti esterni delimitanti il volume riscaldato dell'edificio risulti inferiore o uguale ai valori riportati nella Tabella seguente.

Tipo di chiusura	Fattore di trasmittanza solare
Orizzontale superiore	0,65
Inclinata	0,75
Verticale	0,70

Tabella 84.1 Prestazioni minime della componente vetrata dei serramenti

Il requisito non si applica nel caso di componenti vetrate utilizzate nell'ambito di sistemi di captazione dell'energia solare (serre) appositamente progettati per tale scopo purché ne sia garantito il corretto funzionamento anche in regime estivo.

4. **Inerzia termica.** Per tutte le categorie di edificio a esclusione degli edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili se riscaldati per fini del processo produttivo in essi realizzato o utilizzando reflui del processo produttivo stesso non altrimenti utilizzabili, e assimilabili, devono essere garantiti idonei valori d'inerzia termica. Gli effetti positivi riguardanti l'inerzia termica si ottengono attraverso l'utilizzo di materiali da costruzione con elevate capacità di incamerare calore o con l'utilizzo di tecniche e materiali, anche innovativi, che permettano di contenere le oscillazioni della temperatura degli ambienti in funzione dell'andamento dell'irraggiamento solare. La capacità di contenere queste oscillazioni viene rappresentata attraverso gli indicatori

relativi allo sfasamento (espresso in ore) e all'attenuazione (coefficiente adimensionale) dell'onda termica. La Tabella seguente sintetizza le classi prestazionali di catalogazione della struttura edilizia in base agli indicatori anzi detti. Il requisito s'intende soddisfatto quando l'edificio raggiunge una classe di prestazione non inferiore alla classe II.

H = Ore	Fa = Fattore di attenuazione	Classe prestazionale
H > 12	fa ≤ 0,15	Ottima I
12 ≥ H > 10	0,15 < fa ≤ 0,30	Buona II
10 ≥ H > 8	0,30 < fa ≤ 0,40	Sufficiente III
8 ≥ H > 6	0,40 < fa ≤ 0,60	Mediocre IV
H ≤ 6	fa > 0,60	Insufficiente V

Tabella 84.2 Prestazioni minime in termini di sfasamento e attenuazione dell'onda termica

5. **Tetti verdi.** Compatibilmente con la realizzazione di impianti FER, per le coperture degli edifici è consigliata la realizzazione di tetti verdi, con lo scopo di ridurre gli effetti dovuti all'insolazione estiva sulle superfici orizzontali o inclinate, consentendo uno sfasamento significativo dell'onda termica ed un controllo dell'umidità interna. Le soluzioni a tetto verde devono prevedere, al di sopra della stratificazione tradizionale del solaio, uno strato consistente (minimo di 15 cm) di terra e apposita erbetta.

Art. 85 - Impianti termici centralizzati

Nel caso di interventi che prevedano la costruzione di complessi costituiti da una pluralità di edifici, anche realizzati su lotti limitrofi, che assommino più di 100 unità abitative (per complessi residenziali), e comunque con una potenza installata complessiva maggiore di 1 MWth deve essere previsto un impianto termico composto da un polo di generazione di calore centralizzato e da una rete locale di distribuzione dei fluidi termovettori che consenta la termoregolazione e la contabilizzazione separata dei consumi.

Dovrà essere garantita, inoltre, la termoregolazione e la contabilizzazione del calore per singola unità abitativa o eventualmente per zone nel caso di edifici con diverso fattore di occupazione.

Art. 86 - Generatori di calore

1. **Dimensionamento del sistema di generazione.** Il sistema di generazione del calore deve essere correttamente dimensionato in funzione del fabbisogno energetico dell'edificio ed in relazione alle caratteristiche peculiari del sistema di generazione e distribuzione del calore.

Il sovradimensionamento del generatore di calore utilizzato esclusivamente per il riscaldamento ambiente rispetto al carico termico di progetto calcolato secondo la UNI EN 12831 non deve essere superiore al 10 %.

2. **Verifiche.** Nel caso di nuova installazione o ristrutturazione di impianti termici, per la climatizzazione invernale o il riscaldamento e/o la produzione di acqua calda sanitaria e nel caso di sostituzione del generatore di calore si procede al calcolo dell'efficienza globale media stagionale e alla verifica che la stessa risulti superiore rispetto al valore minimo calcolato secondo i criteri descritti al comma 3.

3. **Efficienza globale media stagionale minima.** Il valore minimo dell'efficienza globale media stagionale che deve essere rispettato dagli impianti termici per la climatizzazione invernale o il riscaldamento e/o per la produzione di acqua calda ad uso sanitario è dato da:

$$e_{g,yr} = 77 + 3 \log_{10}(P_n)$$

(per impianti con fluido termovettore circolante nella rete di distribuzione solamente liquido)

- $e_{g,yr} = 67 + 3 \log_{10}(P_n)$

(per impianti con fluido termovettore circolante nella rete di distribuzione solamente aeriforme)

dove P_n è la potenza termica utile nominale del generatore di calore o dei generatori di calore, delle pompe di calore o dei sistemi solari termici a servizio del singolo impianto termico ed espressa in kW.

Per potenza termica utile nominale maggiore di 1 MW le soglie minime di efficienza sono rispettivamente pari a:

- $e_{g,yr} = 86 \%$

(per impianti con fluido termovettore circolante nella rete di distribuzione solamente liquido)

- $e_{g,yr} = 76 \%$

(per impianti con fluido termovettore circolante nella rete di distribuzione solamente aeriforme)

Art. 87 - Pompe di calore

1. Nel caso d'installazione di pompe di calore ad alta efficienza si specifica che:

a. devono essere installate pompe di calore con un Coefficiente di Prestazione (COP) pari o superiore ai valori minimi fissati nella Tabella 87.1 per pompe di calore elettriche o almeno pari ai valori minimi fissati nella Tabella 87.2 per pompe di calore a gas;

b. qualora l'apparecchio fornisca anche servizio di climatizzazione estiva è richiesto che lo stesso garantisca contemporaneamente un Indice di Efficienza Energetica (EER) almeno pari ai pertinenti valori minimi disposti nella Tabella 87.2 per pompe di calore elettriche e pari almeno a 0,6 per tutte le tipologie di pompe di calore alimentate a gas;

c. qualora siano installate pompe di calore elettriche dotate di variatore di velocità (inverter), i pertinenti valori riportati nelle tabelle seguente possono essere ridotti del 5 %.

2. Per pompe di calore elettriche, la prestazione della pompa di calore deve essere misurata in conformità alla norma UNI EN 14511:2004. Per pompa di calore a gas la prestazione deve essere misurata in conformità alle norme EN 12309-2:2000 (pompe di calore a gas ad assorbimento) e EN 14511:2004 (pompe di calore a gas a motore endotermico). Al momento della prova la pompa di calore deve funzionare a pieno regime, nelle condizioni indicate nella tabelle riportate di seguito.

Tipo pompa di calore Ambiente	Ambiente esterno	Ambiente interno	COP
Esterno			
Ambiente Interno			
aria/aria	Bulbo secco entrata: 7 Bulbo umido entrata: 6	Bulbo secco entrata: 20 Bulbo umido entrata: 15	3,9
aria/acqua con $P_{tu} \leq 35$ kW	Bulbo secco entrata: 7 Bulbo umido entrata: 6	Temperatura entrata: 30 Temperatura uscita: 35	4,1
aria/acqua con $P_{tu} > 35$ kW	Bulbo secco entrata: 7 Bulbo umido entrata: 6	Temperatura entrata: 30 Temperatura uscita: 35	3,8
salamoia/aria	Temperatura entrata: 0	Bulbo secco entrata: 20	4,3

		Bulbo umido entrata: 15	
salamoia/acqua	Temperatura entrata: 0	Temperatura entrata: 30	4,3
		Temperatura uscita: 35	
acqua/aria	Temperatura entrata: 15	Bulbo secco entrata: 20	4,7
	Temperatura uscita: 12	Bulbo umido entrata: 15	
acqua/acqua	Temperatura entrata: 10	Temperatura entrata: 30	5,1
		Temperatura uscita: 35	

Tabella 87.1 Prestazioni minime per pompe di calore elettriche

Tipo pompa di calore	Ambiente Esterno	Ambiente interno	COP
aria/aria	Bulbo secco entrata: 7 Bulbo umido entrata: 6	Bulbo secco entrata: 20	1,46
aria/acqua	Bulbo secco entrata: 7 Bulbo umido entrata: 6	Temperatura entrata: 30	1,38
salamoia/aria	Temperatura entrata: 0	Bulbo secco entrata: 20	1,59
salamoia/acqua	Temperatura entrata: 0	Temperatura entrata: 30	1,47
acqua/aria	Temperatura entrata: 10	Bulbo secco entrata: 20	1,60
acqua/acqua	Temperatura entrata: 10	Temperatura entrata: 30	1,56

Tabella 87.2 Prestazioni minime per pompe di calore a gas

3. Computo dell'energia prodotta dalle pompe di calore. La quantità di energia aerotermica, geotermica o idrotermica catturata dalle pompe di calore da considerarsi energia prodotta da fonte rinnovabile ai sensi dell'articolo 15, comma 1 del presente documento, E_{RES} , è calcolata in base alla formula seguente:

$$E_{RES} = Q_{usable} * (1-1/COP)$$

dove Q_{usable} rappresenta il calore totale stimato prodotto dalla pompa di calore e COP è il Coefficiente di prestazione stagionale medio della pompa di calore.

Art. 88 - Sottosistemi dell'impianto termico

1. **Rete di distribuzione.** Per tutte le categorie di edificio, le tubazioni per la distribuzione del calore devono essere coibentate secondo quanto prescritto dall'art. 5, comma 11 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 412 del 26 agosto 1993 e s.m.i.

2. **Impianti a bassa temperatura.** Per tutte le categorie di edificio, ad esclusione degli edifici di classe E.6(1), E.6(2), E.8 i cui ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo stesso non altrimenti utilizzabili, nel caso di nuova costruzione, al fine di favorire lo sfruttamento di fonti di energia rinnovabili (in particolare solare termico) e di ottimizzare l'utilizzo dei generatori di calore ad altissima efficienza energetica, si devono adottare impianti termici a bassa temperatura, basati sull'utilizzo di terminali di tipo radiante. Qualora le valutazioni progettuali portino a scelte difformi da quanto sopra indicato queste devono essere adeguatamente motivate dal punto di vista tecnico ed economico. Per gli edifici di classe E.6(1) ed E.6(2), in particolare, si devono adottare sistemi in grado di assicurare il comfort termico mediante l'utilizzo di tecnologie ad irraggiamento.

3. **Spessori di impianto radiante.** Per gli edifici di classe E.1, nei soli casi in cui è prevista l'impossibilità del rispetto del precedente comma al fine di realizzare l'ultimo piano agibile per usi abitativi, per l'installazione di sistemi radianti a pavimento o a

soffitto in edifici nuovi, è consentito l'aumento dell'altezza massima di gronda prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione, per i soli spessori dovuti all'impianto radiante, non compromettendo le altezze minime dei locali

4. **Sistemi di regolazione e di controllo.** Negli edifici di categoria E.2, E.3, E.4, E.5, E.6, E.7 ed E.8 a esclusione dei fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali appartenenti alla categoria E.8(1) qualora siano circoscrivibili zone di edificio a diverso fattore di occupazione, l'impianto di climatizzazione (estate/inverno) deve essere dotato di un sistema di distribuzione a zone che consenta la parzializzazione della climatizzazione in relazione alle condizioni di occupazione dei locali. Gli impianti devono essere dotati di sistemi automatizzati di regolazione delle temperatura e della potenza termica erogata in grado di massimizzare il rendimento di regolazione mantenendo le idonee condizioni di confort nel pieno rispetto delle temperature massime previste dalla normativa vigente. La strumentazione installata per la contabilizzazione del calore dovrà essere in grado di assicurare un errore inferiore al $\pm 5\%$ con riferimento alle norme UNI EN 1434 e UNI EN 834.

5. **Sistemi di telegestione.** Per gli edifici che fanno parte di patrimoni immobiliari consistenti, è auspicabile l'implementazione di sistemi di telegestione dei singoli impianti termici.

CAPO II
DISPOSIZIONI PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DEGLI EDIFICI
ESISTENTI (SUP.DISPERDENTE >25%) SENZA MODIFICA IMPIANTO TERMICO,
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DEGLI EDIFICI ESISTENTI (SUP.DISPERDENTE
<25%), INCREMENTI VOLUMETRICI <20%, E INTERVENTI DI SOSTITUZIONE
GENERATORE DI CALORE

Le norme relative a questo titolo si applicano per la tipologia di interventi indicati qui di seguito:

- a. ristrutturazione edilizia degli edifici per superfici di involucro disperdente maggiori del 25 %, senza modifica dell'impianto termico;
- b. ristrutturazione edilizia degli edifici per superfici di involucro disperdente inferiori al 25%;
- c. incrementi di volumetria minori del 20 % del volume lordo esistente realizzati tramite ampliamenti orizzontali o a sopraelevazioni di edifici esistenti;
- d. sostituzione di generatore di calore;

Art. 89 - Prestazioni dell'involucro edilizio

1. **Interventi di ristrutturazione edilizia.** Per gli interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici per superfici di involucro disperdente maggiori del 25%, senza modifica dell'impianto termico, nei casi di incrementi di volumetria maggiori del 20% del volume lordo esistente realizzati tramite ampliamenti orizzontali o sopraelevazioni di edifici esistenti, nei casi di incrementi di volumetria minori del 20 % del volume lordo esistente realizzati tramite ampliamenti orizzontali o a sopraelevazioni di edifici esistenti, in caso di manutenzione straordinaria e negli interventi di restauro e risanamento conservativo, degli edifici di tutte le categorie ad eccezione dei fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali, i cui ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo stesso non altrimenti utilizzabili, che

- a. prevedano la sostituzione dei serramenti esterni,
- b. prevedano la sostituzione o la rimozione ed il riposizionamento della copertura, o di eventuali solai verso esterno, contro terra o verso locali non riscaldati,

è fatto obbligo di realizzare una trasmittanza termica U del singolo componente oggetto d'intervento non superiore ai valori definiti ai sensi della precedente tabella 82.2. Nel caso di solai di copertura, tale obbligo decade qualora sia già stata realizzata la medesima trasmittanza sulla soletta dell'ultimo piano riscaldato. Inoltre, allo scopo, di ridurre l'apporto di calore per irraggiamento solare in regime estivo si fa obbligo di installare vetri con Fattore di trasmissione (g) nei limiti dei valori riportati nella Tabella 84.1 e nei casi descritti dal comma indicato.

2. **Interventi di ristrutturazione edilizia minori.** Negli interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici per superfici di involucro disperdente inferiori al 25% di tutte le categorie ad eccezione dei fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali, i cui ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo stesso non altrimenti utilizzabili, che prevedano la sostituzione o la rimozione ed il riposizionamento della copertura, o di eventuali solai verso esterno, contro terra o verso locali non riscaldati o attività di ristrutturazione delle pareti verticali è fatto obbligo di realizzare una trasmittanza termica U del singolo componente oggetto d'intervento non superiore ai valori definiti ai sensi della precedente tabella 82.2.

Nel caso di solai di copertura, tale obbligo decade qualora sia già stata realizzata la

medesima trasmittanza sulla soletta dell'ultimo piano riscaldato. Inoltre, allo scopo, di ridurre l'apporto di calore per irraggiamento solare in regime estivo si fa obbligo di installare vetri con Fattore di trasmissione (g) nei limiti dei valori riportati nella Tabella 84.1 e nei casi descritti dal comma indicato.

3. Superfici non disperdenti. Per tutte le categorie di edificio, negli interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici per superfici di involucro disperdente maggiori del 25 %, senza modifica dell'impianto termico, nei casi di ristrutturazione edilizia degli edifici per superfici di involucro disperdente inferiori al 25 % e nei casi di incrementi di volumetria minori del 20 % del volume lordo esistente realizzati tramite ampliamenti orizzontali o a sopraelevazioni di edifici esistenti, nel caso di manutenzione straordinaria e negli interventi di restauro e risanamento conservativo, che prevedano la sostituzione di chiusure opache di tamponamento, di copertura e di pavimento e nel caso di sostituzione di chiusure trasparenti che delimitano verso l'ambiente esterno gli ambienti non dotati di impianto di riscaldamento o i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo stesso non altrimenti utilizzabili, devono comunque essere garantiti i limiti di trasmittanza definiti all'articolo 82, comma 3 del presente provvedimento.

4. Ombreggiamento. Nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici per superfici di involucro disperdente maggiori del 25%, senza modifica dell'impianto termico, nei casi di ristrutturazione edilizia degli edifici per superfici di involucro disperdente inferiori al 25%, nei casi di incrementi di volumetria minori del 20% del volume lordo esistente realizzati tramite ampliamenti orizzontali o a sopraelevazioni di edifici esistenti, nei casi di recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti è consentito impiegare in sostituzione di sistemi schermanti fissi o mobili, sistemi filtranti che assicurino la sola prestazione estiva ai sensi dell'articolo 80 comma 2 del presente provvedimento. Nel caso di documentata impossibilità tecnica di raggiungere il requisito prestazionale con i soli sistemi schermanti, è consentita l'adozione combinata di sistemi schermanti e filtranti, privilegiando il raggiungimento del requisito massimo in regime estivo.

5. Prescrizioni per edifici industriali o non dotati di impianto termico. Per tutte le categorie di edificio, limitatamente a

a.edifici non riscaldati,

b. fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali, i cui ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo stesso non altrimenti utilizzabili

nel caso di modifica all'impianto termico e/o nuova installazione di impianto termico, finalizzato al benessere della persona fisica (e non ai fini del processo produttivo) e alimentato da vettore energetico differente dai reflui del processo produttivo non altrimenti utilizzabili, gli edifici definiti alle lettere a e b del presente comma, oltre ai limiti di efficienza dell'impianto, dovranno garantire, in sede di installazione dell'impianto stesso, l'adeguamento complessivo dell'involucro nel rispetto delle indicazioni contenute agli articoli 72, 73, 77, 78 e quelli compresi fra il 81 ed il 88 del presente provvedimento relativamente alle specifiche classi d'uso dell'edificio e limitatamente alla sola porzione di edificio riscaldato e opportunamente ripartito (dall'interno) rispetto alla porzione eventualmente non riscaldata. Gli elementi divisorii fra l'ambiente riscaldato e gli ambienti non dotati di impianto termico dovranno essere progettati in modo da garantire la coerenza rispetto alle indicazioni riportate alle lettere a e b dell'articolo 82, comma 2 del presente provvedimento.

6. Spessore isolante e computo volumetrico. Il maggiore spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico e acustico o di inerzia termica non sono considerati nei computi per la

determinazione dei volumi, delle superfici, e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i 30 cm e fino ad un massimo di ulteriori 25 cm per gli elementi verticali e di copertura e di 15 cm per quelli orizzontali intermedi, a patto che l'intervento specifico permetta una riduzione pari almeno al 10% del Fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale rispetto ai limiti di prestazione energetica dell'edificio definiti ai sensi D.G.R. 8745/2008.

Tali disposizioni valgono anche per:

- a. le altezze massime;
- b. le distanze dai confini, tra gli edifici se non comportano ombreggiamento delle facciate;
- c. le distanze dalle strade, ferme restando le prescrizioni minime previste dalla legislazione statale.

Art. 90 - Impianto termico

1. **Requisiti nuovi generatori di calore.** Nel caso di semplice sostituzione del generatore di calore è obbligatorio che:

- a. i nuovi generatori di calore a combustione abbiano un rendimento termico utile, in corrispondenza di un carico pari al 100 % della potenza termica utile nominale, maggiore o uguale a quanto calcolato con la formula seguente:

$$\eta_{tu} = 90 + 2 \log (P_n)$$

dove P_n è la potenza termica utile nominale del generatore di calore espressa in kW. Per P_n maggiori di 400 kW si applica il limite massimo corrispondente a 400 kW;

- b. siano presenti dispositivi per la regolazione automatica della temperatura ambiente nei singoli locali o nelle singole zone che, per le loro caratteristiche di uso e di esposizione, possano godere di differenti apporti di calore solare o comunque gratuiti. Nel caso di regolazione di zona, questa deve avvenire su sonde di rilevazione per la temperatura interna delle singole zone;
- c. se questo alimenta un'unica utenza (sia essa una zona termica piuttosto che un'unità immobiliare), sia installata una centralina di termoregolazione pilotata dalla misura della temperatura dell'aria interna e dalla misura della temperatura dell'aria esterna per ogni generatore di calore. Quest'ultima centralina dovrà consentire la regolazione e la programmazione della temperatura dell'aria nell'ambiente riscaldato su almeno 2 livelli di temperatura nelle 24 ore;
- d. se questo alimenta utenze plurime (siano esse zone termiche piuttosto che unità immobiliari), sia installata una centralina di termoregolazione pilotata dalla misura della temperatura dell'aria interna e dalla misura della temperatura di mandata dell'acqua dal generatore all'utenza per ogni generatore di calore. Quest'ultima centralina dovrà consentire la regolazione e la programmazione della temperatura dell'aria nell'ambiente riscaldato su almeno 2 livelli di temperatura nelle 24 ore. In questo caso è obbligatoria la presenza di sistemi di regolazione automatica della temperatura ambiente per tutte le zone o locali.
- e. se questo alimenta più unità immobiliari, sia verificata la corretta equilibratura del sistema di distribuzione, al fine di consentire contemporaneamente, in ogni unità immobiliare, il rispetto dei limiti di comfort e dei limiti massimi di temperatura interna. Eventuali squilibri dovranno essere corretti e si dovrà procedere all'installazione di sistemi di contabilizzazione del calore per singola unità immobiliare.

2. **Deroghe.** Negli interventi che prevedono la sostituzione di un generatore di calore esistente, possono essere accettate deroghe ai livelli di rendimento indicati al precedente comma 1 del presente articolo nei soli casi in cui la necessità di scaricare ~~i fumi di combustione in canne fumarie collettive ramificate non permetta, per~~

ragioni di sicurezza, l'installazione di generatori di calore in grado di garantire le prestazioni energetiche previste. In questi casi il generatore di calore installato dovrà essere caratterizzato da un rendimento termico utile a carico parziale pari al 30 % della potenza termica utile nominale maggiore o uguale a $\eta_{tu}(30\%) = 85 + 3 \log(P_n)$ dove P_n è la potenza termica utile nominale del generatore di calore espressa in kW.

3. **Impianti di grosse dimensioni.** Nel caso di ristrutturazione dell'impianto termico in complessi commerciali, terziari, sportivi od ospedalieri costituiti da una pluralità di edifici su lotti limitrofi deve essere valutata l'opportunità di realizzare un impianto termico composto da un polo di generazione centralizzato e da una rete locale di distribuzione del calore che consenta la termoregolazione e la contabilizzazione separata dei consumi.

Art. 91 - Sottosistemi dell'impianto termico

1. **Termoregolazione e contabilizzazione.** Per gli edifici di classe E.2, E.3, E.4, E.5, E.6, E.7, ed E.8 con esclusione dei fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali appartenenti alla categoria E.8(1), nel caso di ristrutturazione dell'impianto termico, installazione o sostituzione di impianto termico in edificio esistente, qualora siano circoscrivibili zone di edificio a diverso fattore di occupazione, deve essere previsto un sistema di distribuzione a zone che consenta la termoregolazione e, se necessario, la contabilizzazione del calore in relazione ai diversi fattori di occupazione dei locali.
2. **Termoregolazione e contabilizzazione.** Per gli edifici esistenti di tutte le categorie, in tutti i casi in cui sia presente un impianto termico al servizio di più unità immobiliari, anche già esistenti, e nei casi di nuova installazione, sostituzione del generatore di calore o ristrutturazione dell'impianto termico devono essere effettuati gli interventi necessari per rendere operativa la termoregolazione e la contabilizzazione del calore per singola unità abitativa.
3. **Sistemi ad emissione radiante.** Al fine di favorire lo sfruttamento di fonti di energia rinnovabili (in particolare solare termico) e di ottimizzare l'utilizzo dei generatori di calore ad altissima efficienza energetica, in caso di interventi di manutenzione straordinaria di edifici, ristrutturazione dell'impianto termico o installazione di impianto termico in edifici esistenti, si consiglia l'utilizzo di impianti termici a bassa temperatura, preferibilmente, ove possibile, quelli basati sull'utilizzo di terminali di tipo radiante. Per gli impianti sportivi, in particolare, si raccomanda l'adozione, ove possibile, di sistemi in grado di assicurare il comfort termico mediante l'utilizzo di tecnologie ad irraggiamento.
4. **Rete di distribuzione.** E' fatto obbligo di provvedere all'idonea coibentazione delle tubazioni dell'impianto termico che risultino essere facilmente accessibili e/o ispezionabili, fatto salvo per quelle che attraversano locali riscaldati, in linea con le vigenti norme.
5. **Sistemi di regolazione e controllo.** In caso di sostituzione o di prima installazione dei sistemi automatizzati di termoregolazione della temperatura e della potenza termica erogata devono essere installate apparecchiature in grado di massimizzare il rendimento di regolazione mantenendo le idonee condizioni di confort nel pieno rispetto delle temperature massime previste dalla normativa vigente. Per gli edifici che fanno parte di patrimoni immobiliari consistenti, è auspicabile l'implementazione di sistemi di telegestione dei singoli impianti termici.

La strumentazione installata per la contabilizzazione del calore dovrà essere in grado di assicurare un errore inferiore al $\pm 5\%$ con riferimento alle norme UNI EN 1434 e UNI EN 834.

Art. 92 - Fonti rinnovabili per la copertura del fabbisogno di acs

Requisiti minimi. Per tutte le categorie di edifici in caso di interventi di ristrutturazione dell'impianto termico o di installazione di impianto termico in edifici esistenti, si devono adottare sistemi basati sull'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione acqua calda sanitaria, secondo le indicazioni progettuali e le quote riportate all'articolo 71.1 del presente provvedimento.

Le biomasse devono essere utilizzate nel rispetto delle disposizioni che la Regione Lombardia emana ai sensi dell'articolo 11 della Legge Regionale 11 dicembre 2006, n° 24 e dei Piani d'Azione per il contenimento e la prevenzione degli episodi acuti di inquinamento atmosferico adottati ai sensi del Decreto Legislativo 4 agosto 1999, n° 351.

È possibile derogare all'applicazione del presente comma esclusivamente nel caso in cui si attestino motivate questioni tecniche che rendano impossibile l'applicazione parziale o totale dell'obbligo.

Art. 93 - Ventilazione

Recuperatori termici. Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria su sistemi di ventilazione meccanica centralizzata caratterizzati da una portata d'aria di ricambio superiore a 10.000 m³/h, devono essere adottati sistemi in grado di recuperare la maggior parte del calore (inverno), o del freddo (estate), altrimenti disperso in ambiente a causa dei ricambi dell'aria interna. Tali sistemi devono essere caratterizzati da un'efficienza di recupero maggiore di 0,5.

Art. 94 - Recupero calore

Recupero termico in piscina. Entro il 01.01.2015 le piscine coperte devono disporre di idonei sistemi di recupero del calore disperso con il ricambio dell'acqua delle vasche e prevedere l'utilizzo di idonei sistemi di copertura delle vasche in grado di ridurre, durante i periodi di mancato utilizzo, le dispersioni di calore e l'aumento dell'umidità relativa nei locali della piscina.

CAPO III

DISPOSIZIONI PER INTERVENTI DI INSTALLAZIONE IMPIANTI PER PRODUZIONE CALORE DA FONTI RINNOVABILI E PER INSTALLAZIONE DI SONDE GEOTERMICHE

Le norme relative a questo titolo si applicano per la tipologia di interventi indicati qui di seguito:

- a. installazione di impianti finalizzati alla produzione di energia da fonte rinnovabile per potenze autorizzabili con Comunicazione in attività edilizia libera;
- b. installazione di impianti finalizzati alla produzione di energia da fonte rinnovabile per potenze autorizzabili con Denuncia di Inizio Attività o Segnalazione Certificata di Inizio Attività;
- c. installazione di impianti dotati di sonde geotermiche.

Art. 95 - Titoli abilitativi

1. **Interventi soggetti ad Autorizzazione Unica.** Fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 2, la costruzione e l'esercizio, ivi inclusi gli interventi di modifica, potenziamento, rifacimento totale o parziale e riattivazione degli impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonte rinnovabile nonché le relative opere e infrastrutture connesse agli impianti, sono soggetti a procedimento di Autorizzazione Unica di competenza Regionale.

2. **Interventi soggetti a SCIA o DIA.** Sono soggetti alla disciplina della Segnalazione Certificata di Inizio Attività o della Denuncia di Inizio Attività gli impianti di potenza inferiore alla soglia indicata nella tabella seguente:

Fonte	Soglie
Eolica	60 kW
Solare fotovoltaico	20 kW
Biomasse	200 kW
Gas di discarica, gas residuati dei processi di depurazione e biogas	250 kW

Taglie di impianto per accesso ai sistemi autorizzativi comunali

3. **Impianti alimentati da rifiuti.** La SCIA/DIA non si applica nel caso in cui l'impianto sia alimentato anche solo parzialmente con rifiuti. In questo caso resta fatta salva la procedura di autorizzazione di cui all'articolo 208 del Decreto legislativo 152/2006 e s.m.i. che oltre a ricomprendere il permesso per costruire, costituisce, ove occorra, variante allo strumento urbanistico e comporta la dichiarazione di pubblica utilità, urgenza e indifferibilità dei lavori.

4. **Altri atti autorizzativi.** Nei casi in cui per la realizzazione dell'impianto rientrante tra le tipologie e le soglie di cui al comma 2 occorra acquisire altri atti autorizzativi, valutazioni, pareri, assenti espressi o di silenzio assenso comunque denominati, gli stessi sono acquisiti e allegati alla SCIA/DIA.

5. **Documentazione progettuale.** In allegato alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività o alla Denuncia di Inizio Attività, il proprietario dell'immobile o chi abbia la disponibilità sugli immobili interessati dall'impianto e dalle opere connesse presenta al Comune una dichiarazione accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali che attestino la compatibilità del progetto con gli strumenti urbanistici e i regolamenti comunali vigenti, nonché il rispetto

delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Alla dichiarazione sono, inoltre, allegati gli elaborati tecnici per la connessione redatti dal gestore della rete e gli altri elaborati a norma di legge. Il Comune, ove entro 30 giorni riscontri l'assenza di una delle condizioni autorizzative notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento. È fatta salva la possibilità di ripresentare la dichiarazione, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica e/o edilizia. Se il Comune non procede, decorso il termine di 30 giorni dalla data di ricezione della dichiarazione, l'attività di costruzione deve ritenersi assentita.

6. Fine lavori e collaudo. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia e deposita presso gli uffici tecnici comunali un certificato di collaudo finale con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato, nonché la ricevuta dell'avvenuta eventuale presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento catastale.

7. Atti di assenso comunali. Qualora siano necessari atti di assenso, di cui al precedente comma 5, che rientrino nella competenza comunale e non siano allegati alla dichiarazione, il Comune provvede a renderli tempestivamente.

8. Atti di assenso di altre amministrazioni e conferenza dei servizi. Qualora l'attività di realizzazione dell'impianto sia sottoposta ad atti di assenso di competenza di amministrazioni diverse da quella comunale, e tali atti non siano allegati alla dichiarazione, l'amministrazione comunale provvede ad acquisirli d'ufficio ovvero convoca una conferenza dei servizi ai sensi della normativa già descritta all'interno di questo Regolamento.

Art. 96 - Interventi in regime di installazione libera e non soggetti a Denuncia di Inizio Attività

1. Attività edilizia libera. Sono assimilati a interventi di manutenzione ordinaria per la realizzazione dei quali è sufficiente una comunicazione preventiva al Comune e per i quali non vi è necessità di acquisire preventivamente alcun atto autorizzativo, valutazione, parere, assenso espresso o di silenzio assenso, gli interventi

a. di installazione di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati ai tetti degli edifici esistenti, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda esistente e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi, qualora la superficie dell'impianto non sia superiore a quella della falda del tetto stesso;

b. interventi di installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 m e diametro non superiore a 1 m;

c. interventi di installazione di unità di micro cogenerazione ossia unità di cogenerazione con una capacità di generazione massima inferiore a 50 kW.

2. Impianti aderenti. La tipologia degli impianti fotovoltaici aderenti comprende gli impianti installati sui tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modifichino la sagoma degli edifici medesimi. I moduli, al fine di risultare complanari, dovranno essere montati mantenendo la medesima inclinazione della superficie che li accoglie senza tuttavia sostituire il materiale originario di copertura. È necessario, inoltre, che lo spessore del modulo e della struttura di supporto che emergerà dalla superficie esistente siano ridotte al minimo. La superficie complessiva dell'impianto non deve eccedere in qualunque punto quella delle falde preesistenti.

3. Impianti integrati. La tipologia dell'impianto fotovoltaico integrato rappresenta una tipologia di impianto in cui i moduli sostituiscono il materiale da costruzione convenzionale dell'involucro dell'edificio diventando essi stessi parte integrante della

copertura piana o inclinata o della facciata. Questo significa che, dal punto di vista funzionale, l'integrazione del sistema deve garantire comunque i requisiti di performance energetica dell'involucro edilizio.

4. **Immobili di pregio.** La sola comunicazione preventiva non è invece sufficiente nei casi di immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b e c del decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42, recante codice dei beni culturali e del paesaggio nei casi in cui l'installazione di detti impianti implicherebbe un'alterazione inaccettabile del carattere storico o artistico oltre che dell'aspetto di detti edifici.

5. **Casi di esclusione.** Nei casi di cui al comma precedente per l'installazione degli impianti viene prevista l'applicazione della procedura amministrativa di Denuncia di Inizio Attività, ovvero nel caso in cui la potenza ecceda i limiti della tabella di cui all'articolo 95, comma 2 si dovrà seguire la procedura di Autorizzazione Unica.

Art. 97 - Installazione di sonde geotermiche

1. **Installazione di sonde geotermiche.** I contenuti del presente articolo si applicano alle installazioni nel sottosuolo di sonde geotermiche che non comportano il prelievo di acqua dal sottosuolo. Il presente titolo non si applica agli impianti geotermici che comportano prelievo di acque sotterranee, disciplinato da specifica normativa statale e regionale.

2. **Regimi autorizzativi.** L'installazione di sonde geotermiche che raggiungono una profondità non superiore a 150 m dal piano di campagna è libera, previa registrazione dell'impianto nel Registro delle Sonde Geotermiche (R.S.G.). Si intendono inclusi gli impianti costituiti da sonde geotermiche orizzontali. L'installazione di sonde geotermiche che superano la profondità di 150 m dal piano di campagna è soggetta ad autorizzazione da parte della Provincia.

3. **Vincoli.** Le perforazioni devono rispettare le distanze legali dal limite di proprietà stabilite dal Codice Civile e comunque una distanza minima di almeno 4 m dal confine della proprietà del richiedente con la proprietà del confinante.

4. **Modalità d'installazione** di impianti termici abbinati a geotermia. L'installazione di sonde geotermiche deve essere eseguita secondo i criteri e le specifiche tecniche riportate nell'Allegato 1 al Regolamento Regionale della regione Lombardia n° 7 del 15 febbraio 2010.

5. **Registro regionale delle Sonde Geotermiche.** La Regione Lombardia gestisce la banca dati degli impianti a sonda geotermica denominata "Registro regionale delle Sonde Geotermiche" (di seguito R.S.G.). Attraverso questo sistema, la Regione provvede al costante monitoraggio della diffusione delle sonde geotermiche sul territorio regionale.

6. **Avvio del procedimento.** L'installazione di sonde geotermiche che raggiungano una profondità pari o inferiore a 150 m, ai sensi del precedente comma 2, è libera previa registrazione dell'impianto nell'R.S.G. La registrazione è obbligatoria e deve essere effettuata telematicamente almeno 30 giorni prima dalla data di apertura del cantiere di perforazione. Il proprietario è tenuto a comunicare le seguenti informazioni:

- a. dati anagrafici del proprietario;
- b. dati catastali del sito;
- c. dati di progetto dell'impianto;
- d. numero di sonde geotermiche previste e loro profondità, in caso di sonde verticali, o lunghezza, in caso di sonde orizzontali;
- e. materiali utilizzati per la cementazione del perforo;
- f. materiali costituenti le sonde geotermiche;
- g. geometria della sonda geotermica;
- ~~h. tipologia di fluido termovettore che circola all'interno delle sonde;~~

- i. stratigrafia presunta;
- j. data di apertura del cantiere di perforazione;
- k. dichiarazione con cui il proprietario si assume ogni responsabilità in merito al rispetto dei vincoli e dei divieti, di cui ai precedenti commi 3 e 4, e alla veridicità delle informazioni trasmesse;
- l. dichiarazione di assenso del proprietario del terreno, qualora si tratti di persona diversa dal soggetto che intende installare l'impianto;

7. Comunicazione di fine lavori. Il proprietario certifica l'avvenuta conclusione dei lavori entro un periodo massimo di un anno. La certificazione di fine lavori dovrà contenere le seguenti informazioni, esclusivamente nel caso in cui esse differiscano da quanto dichiarato in sede di iniziale comunicazione.:

- a. dichiarazione di fine lavori o certificato di regolare esecuzione o anche collaudo, se previsto;
- b. numero di sonde effettivamente realizzate e loro profondità, in caso di sonde verticali, o lunghezza, in caso di sonde orizzontali;
- c. i dati e le informazioni inerenti le perforazioni effettuate e le stratigrafie da esse ricavate;
- d. gli elementi necessari a dimostrare che la realizzazione delle sonde, in ogni fase costruttiva, non abbia costituito fattore di rischio di inquinamento del suolo e del sottosuolo, né fattore di detrimento della qualità delle acque sotterranee, in rapporto agli usi legittimi di queste.

8. Grandi impianti. Con esclusivo riferimento ai grandi impianti, il proprietario, oltre alla comunicazione di cui al comma 10 del presente articolo, ultimata la realizzazione dell'impianto, provvede a trasmettere alla Regione, attraverso il R.S.G. le seguenti informazioni ricavabili dall'esecuzione di un Ground Response Test:

- a. conduttività termica media del sottosuolo;
- b. temperatura media del sottosuolo indisturbato;
- c. resistenza termica della sonda geotermica.

9. Documenti di sintesi da consegnare al Comune. Il proprietario dell'impianto, entro la data di inizio lavori è tenuto a consegnare agli uffici tecnici comunali una copia della ricevuta/attestazione rilasciata dal sistema R.S.G. (sezione Notifiche della piattaforma) completa di tutti gli eventuali allegati. Detto documento di sintesi completo di tutti i dati inseriti riporterà, inoltre, un apposito codice identificativo dell'impianto registrato sulla piattaforma e oggetto della comunicazione. Il documento viene automaticamente generato dalla piattaforma R.S.G. a seguito della compilazione di quanto richiesto ai sensi del comma 7 del presente articolo. Nel caso di qualsiasi modifica, dopo un anno dalla registrazione dell'impianto sulla piattaforma, dovrà essere aggiornata la comunicazione consegnata agli uffici tecnici comunali. Infine, entro un mese dalla conclusione della procedura di comunicazione di fine lavori ai sensi del comma 8 del presente articolo, il proprietario dovrà consegnare agli uffici tecnici comunali copia della seguente documentazione:

- a. eventuale integrazione rispetto alla versione della dichiarazione di avvio del procedimento, ai sensi del comma 7 del presente articolo;
- b. ricevuta/attestazione dell'avvenuta Comunicazione di fine lavori;
- c. dichiarazione di fine lavori o certificato di regolare esecuzione o collaudo;
- d. eventuali risultati del Ground Response Test.

10. Installazione di impianti termici abbinati a geotermia. Per l'installazione dei sistemi di generazione (caldaie, pompe di calore) e dei vari sottosistemi dell'impianto termico, sebbene abbinati a sistemi geotermici, si applicano regolarmente le procedure previste dai titoli precedenti in base alla tipologia di intervento in cui si incorre.

CAPO IV
INCENTIVI ENERGETICI COMUNALI

Art. 98 – Incentivi energetici comunali

L'Amministrazione Comunale al fine di valorizzare l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili incentiva anche dal punto di vista economico e sostiene tutto quanto può comportare una diminuzione dei consumi energetici.

Per tale motivazione, si decidono tali riduzioni:

1. Per tutti gli interventi di cui al Capo 1, Parte Ottava del presente provvedimento il titolare del permesso per costruire può ottenere un incentivo di carattere economico, riconducibile a una riduzione dei costi relativi agli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al Comune, calcolata in quota percentuale proporzionalmente alla quota percentuale di riduzione del Fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale rispetto ai limiti definiti dalla normativa vigente. Il Fabbisogno di energia primaria, al momento della presentazione della pratica edilizia, dovrà essere quantificato da tecnico abilitato e competente in materia sia per quanto concerne lo stato prima delle opere sia per lo stato di progetto.

2. L'incentivo riconosciuto è ricompreso fra una quota di riduzione pari al 2% degli oneri di urbanizzazione secondaria, fino ad una riduzione massima limite del 20%, per ogni 5 % di riduzione del Fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale, calcolato per difetto. L'articolazione di tali parametri dà luogo alla seguente tabella di riferimento che mette a rapporto la Riduzione equivalente di fabbisogno con la rispettiva riduzione degli oneri di Urbanizzazione secondaria.

Livello di riduzione	Riduzione del fabbisogno di energia primaria	Riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria
Livello 1 (min)	-5 %	-2 %
Livello 2	-10 %	-4 %
Livello 3	-15 %	-6 %
Livello 4	-20 %	-8 %
Livello 5	-25 %	-10 %
Livello 6	-30 %	-12 %
Livello 7	-35 %	-14 %
Livello 8	-40 %	-16 %
Livello 9	-45 %	-18 %
Livello 10 (max)	-50 %	-20 %

Tabella A.1 Requisiti di riduzione del Fabbisogno equivalente di energia primaria per la climatizzazione invernale per l'accesso al sistema degli incentivi.

3. Per tutti gli interventi di cui al Capo 2, Parte Ottava del presente provvedimento il titolare del permesso per costruire può ottenere un incentivo di carattere economico, riconducibile a una riduzione dei costi relativi agli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al Comune, calcolata in quota percentuale proporzionalmente alla quota percentuale di riduzione del Fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale rispetto allo stato prima delle opere. Il Fabbisogno di energia primaria, al momento della presentazione della pratica edilizia, dovrà essere quantificato da tecnico abilitato e competente in materia sia per quanto concerne lo stato prima delle opere sia per lo stato di progetto.

4. L'incentivo riconosciuto è ricompreso fra una quota di riduzione pari al 4% degli oneri

di urbanizzazione secondaria, fino ad una riduzione massima limite del 40%, per ogni 5% di riduzione del Fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale, calcolato per difetto. L'articolazione di tali parametri dà luogo alla seguente tabella di riferimento che mette a rapporto la Riduzione equivalente di fabbisogno con la rispettiva riduzione degli oneri di Urbanizzazione secondaria.

Livello di riduzione	Riduzione del fabbisogno di energia primaria	Riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria
Livello 1 (min)	-5 %	-4 %
Livello 2	-10 %	-8 %
Livello 3	-15 %	-12 %
Livello 4	-20 %	-16 %
Livello 5	-25 %	-20 %
Livello 6	-30 %	-24 %
Livello 7	-35 %	-28 %
Livello 8	-40 %	-32 %
Livello 9	-45 %	-36 %
Livello 10 (max)	-50 %	-40 %

Tabella A.2 Requisiti di riduzione del Fabbisogno equivalente di energia primaria per la climatizzazione invernale per l'accesso al sistema degli incentivi per il Titolo 4.

5. In tutti i casi in cui si potrà accedere alla riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria, alla fine lavori dovrà essere consegnata idonea documentazione del fabbisogno di energia primaria dopo l'intervento (APE).

In caso di discordanza tra quanto dichiarato in fase progettuale rispetto allo stato finale dell'intervento, dovranno essere corrisposti gli ulteriori oneri dovuti in base alla mancata minor riduzione del fabbisogno di energia primaria oltre agli interessi.

6. Alla riduzione del Fabbisogno di energia primaria possono concorrere sia interventi volti all'incremento dell'efficienza energetica dell'involucro o dei sottosistemi dell'impianto di generazione del calore, sia interventi volti all'incremento dell'energia prodotta da fonte rinnovabile, in eccesso rispetto alla cogenza definita dal presente provvedimento. Nel caso di ricorso a fonti energetiche rinnovabili, la riduzione del Fabbisogno di energia primaria è pari all'energia primaria risparmiata mediante l'uso di tali fonti. Per la produzione termica, l'energia primaria risparmiata è assunta uguale all'energia prodotta; per la produzione elettrica, l'energia primaria risparmiata è assunta uguale all'energia prodotta divisa per il rendimento del parco di generazione termoelettrica nazionale come definito dall'Autorità per l'Energia Elettrica ed il Gas.

PARTE NONA
NORME FINALI

Art. 99 – Sanzioni per violazioni delle norme del Regolamento

1. La violazione delle disposizioni del presente Regolamento Edilizio comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dalla Legge 24 novembre 1981 n. 689, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione.
2. Le violazioni della legislazione urbanistica ed edilizia comportano l'applicazione delle sanzioni amministrative e penali previste dagli articoli del Titolo IV del D.P.R. n° 380/2001:
3. Le sanzioni sono irrogate dal dirigente o dal responsabile della struttura competente.
4. Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia ed in particolare dall'art. 167 del D.Lgs 42/2004.
5. Per quanto riguarda le sanzioni amministrative da applicarsi a seguito di infrazioni a norma del presente Regolamento si fa rinvio alla tabella allegata. Tale tabella è soggetta ad aggiornamento da assumersi con apposito provvedimento deliberativo a cura della giunta comunale.

Art. 100 – Modifiche al Regolamento Edilizio

1. Ogni modifica del Regolamento Edilizio è soggetta alle procedure previste della L.R. 12/2005 e smi.
 2. Per quanto non previsto e non specificato nel presente titolo del Regolamento Edilizio si rinvia alla Legge 10/1991, alle normative energetiche, al D.P.R. 26 agosto 1993 n.412, al D.Lgs 192 del 19 agosto 2005 e loro successive modificazioni ed integrazioni, alla L.R.12/2005 e smi e al d.P.R.380/2001 s smi.
-

TABELLA SANZIONI AMMINISTRATIVE

1. Per l'inosservanza alle norme del regolamento edilizio non indicate espressamente nella seguente tabella si applica una sanzione variabile da un minimo di Euro 50 ad un massimo di Euro 500,00;

2. Per le diverse fattispecie di violazioni sono stabilite le seguenti sanzioni:

Articolo del Regolamento Edilizio	Fattispecie della violazione	Sanzione
Art. 18	Posa di insegne e mezzi pubblicitari in assenza della preventiva autorizzazione	€ 300
art. 35	Mancata pulizia e manutenzione di terreni incolti e/o abbandonati	€ 200
art. 63	Inesatta o incompleta comunicazione di inizio lavori	€ 50
art. 63	Mancata comunicazione di inizio lavori	€ 100
art. 64	Inesatto o incompleto cartello di cantiere	€ 100
art. 64	Mancata esposizione del cartello di cantiere	€ 400
art. 65	Mancata comunicazione delle variazioni dei nominativi dei responsabili indicati (nella comunicazione di inizio lavori)	€ 500
art. 64-68	Carenze nell'allestimento e nella segnalazione del cantiere	€ 50
art. 64-68	Mancata segnalazione del cantiere	€ 100
art. 70	Mancata comunicazione di fine lavori	€ 200

CLASSIFICAZIONE EDIFICI PER DESTINAZIONE D'USO

Classificazione degli edifici per destinazione d'uso, ai sensi del Decreto del presidente della Repubblica n. 412 del 26 agosto 1993:

E.1	Edifici adibiti a residenza e assimilabili
E.1(1)	Abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pena e caserme
E.1(2)	Abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili
E.1(3)	Edifici adibiti ad albergo, pensione ed attività similari
E.2	Edifici adibiti ad uffici e assimilabili pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite anche ad attività industriali o artigianali, purché siano da tali costruzioni scorporabili ai fini dell'isolamento termico
E.3	Edifici adibiti ad ospedali, cliniche o case di cura o assimilabili ivi compresi quelli adibiti a ricovero o cura di minori o anziani, nonché le strutture protette per l'assistenza ed il recupero dei tossicodipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici
E.4	Edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili
E.4(1)	quali cinema e teatri, sale di riunione per congressi
E.4(2)	quali mostre, musei e biblioteche, luoghi di culto
E.4(3)	quali bar, ristoranti, sale da ballo
E.5	Edifici adibiti ad attività commerciali ed assimilabili Quali negozi, magazzini di vendita al minuto o all'ingrosso, supermercati, esposizioni
E.6	Edifici adibiti ad attività sportive
E.6(1)	quali piscine, saune e assimilabili
E.6(2)	quali palestre e assimilabili
E.6(3)	quali servizi di supporto alle attività sportive
E.7	Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili
E.8	Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili
E.8(1)	se riscaldati per fini del processo produttivo in essi realizzato o utilizzando reflui del processo produttivo stesso non altrimenti utilizzabili

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
Alberto Colzani



IL SEGRETARIO COMUNALE
dott.ssa Bruna Guida



CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto dott.ssa Bruna Guida, Segretario comunale, certifica che il presente verbale viene pubblicato all'albo pretorio on line di questo comune in data odierna e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Villa Guardia, **03 DIC. 2013**



IL SEGRETARIO COMUNALE
dott.ssa Bruna Guida



ESITO ESECUTIVITA'

La presente deliberazione diviene esecutiva:

ai sensi dell'art. 134, comma 3, del decreto legislativo 18.08.2000, n. 267, in data **13 DIC. 2013**

ai sensi dell'art. 134, comma 4, del decreto legislativo 18.08.2000, n. 267, in data _____

Villa Guardia, **03 DIC. 2013**



IL SEGRETARIO COMUNALE
dott.ssa Bruna Guida

