



# Città di **VIADANA**

## Regolamento Edilizio



Città di  
**VIADANA**

**responsabile area tecnica ed attività produttive**  
ing. Giuseppe Sanfelici

**responsabile Settore Urbanistica**  
arch. Daniela Rossi

### Consulenza scientifica



**Politecnico di Milano**

Dipartimento di Architettura e Pianificazione  
convenzione ai sensi dell'art. 6 legge 382/80

**responsabile scientifico:** prof.ssa M.C. Treu

**gruppo di lavoro:** arch.tti Paolo Dilda, Anna Solimando

### Studio Coprat Soc. Coop.

**responsabile:** arch. Francesco Caprini

**gruppo di lavoro:**

arch.tti Daniela Gabutti, Giulia Moraschi,  
Samantha Olocotino, Paolo Tacci

### Studio T.C.A.

**responsabile:** arch. Angelo Volpi



**Variante**  
ottobre 2016

# TITOLO I - NORME PROCEDURALI

## CAPO I - L'iniziativa

### **Sezione I – Soggetti**

- Articolo 1 Provvedimenti abilitativi e Denuncia di Inizio Attività
- Articolo 2 Autorizzazione paesaggistica
- Articolo 3 Piani attuativi
- Articolo 4 Certificati di agibilità

### **Sezione II – Contenuti e documenti da allegare alle istanze**

- Articolo 5 Documenti ed elaborati da allegare alle istanze
- Articolo 6 Domanda di Permesso di Costruire
- Articolo 7 Domanda di voltura
- Articolo 8 Denuncia di Inizio Attività
- Articolo 9 Domanda di autorizzazione paesaggistica
- Articolo 10 Richiesta del certificato di agibilità

## CAPO II – Le fasi del procedimento amministrativo

### **Sezione I – Fase di avvio**

- Articolo 11 Presentazione dell'istanza
- Articolo 12 Responsabilità del procedimento
- Articolo 13 Permesso di costruire
- Articolo 14 Denuncia di Inizio Attività
- Articolo 15 Autorizzazione paesaggistica
- Articolo 16 Piani attuativi
- Articolo 17 Certificato di agibilità

### **Sezione II – Fase decisionale**

- Articolo 18 Permesso di costruire
- Articolo 19 Permesso di Costruire in deroga
- Articolo 20 Autorizzazione paesaggistica
- Articolo 21 Piani attuativi

### **Sezione III – Provvedimento finale**

- Articolo 22 Provvedimento di permesso di costruire
- Articolo 23 Termine di inizio e ultimazione dei lavori
- Articolo 24 Rilascio del Certificato di Agibilità
- Articolo 24bis Comunicazioni

## CAPO III – Semplificazione dei procedimenti amministrativi

### **Sezione I – Conferenza dei Servizi**

- Articolo 25 Conferenza dei Servizi tra strutture interne al Comune
- Articolo 26 Conferenza dei Servizi tra Amministrazioni diverse
- Articolo 27 Sportello unico per l'edilizia

### **Sezione II – Collaborazione tra privati e Comune**

- Articolo 28 Parere preventivo
- Articolo 29 Indicazioni interpretative
- Articolo 29bis Rapporti

## CAPO IV – Vigilanza e sanzioni

### **Sezione I – Fonti normative**

- Articolo 30 Sanzioni
- Articolo 31 Sanzioni paesaggistiche

### **Sezione II – Fasi del provvedimento sanzionatorio**

- Articolo 32 Competenze ed attribuzione in capo agli uffici comunali
- Articolo 33 Responsabilità del titolare del Permesso di Costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché del progettista per le opere subordinate a D.I.A.
- Articolo 34 Avvio del procedimento
- Articolo 35 Fase istruttoria

- Articolo 36 Fase decisionale  
Articolo 37 Fase integrativa dell'efficacia  
Articolo 38 Vigilanza durante l'esecuzione delle opere

## **TITOLO II LA COMMISSIONE EDILIZIA**

### **CAPO I – Istituzione composizione e competenze della commissione**

#### **Sezione I – Istituzione e competenze**

- Articolo 39 Istituzione della Commissione Edilizia  
Articolo 40 Competenze della Commissione Edilizia

#### **Sezione II – Composizione, durata e funzionamento**

- Articolo 41 Composizione  
Articolo 42 Durata e decadenza  
Articolo 43 Funzionamento

#### **Sezione III – Ambito di valutazione**

- Articolo 44 Modalità di valutazione della Commissione Edilizia

## **LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO**

### **CAPO II – Istituzione composizione e competenze della commissione**

#### **Sezione I – Istituzione e competenze**

- Articolo 44bis Istituzione della Commissione per il Paesaggio  
Articolo 44ter Competenze della Commissione per il Paesaggio

#### **Sezione II – Composizione, durata e funzionamento**

- Articolo 44quater Composizione  
Articolo 44quinquies Durata e decadenza  
Articolo 44sexies Funzionamento

#### **Sezione III – Ambito di valutazione**

- Articolo 44septies Modalità di valutazione della Commissione per il Paesaggio

## **TITOLO III – DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA**

### **CAPO I – Ambiente urbano**

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

- Articolo 45 Ambito di applicazione  
Articolo 46 Disciplina del verde su aree pubbliche  
Articolo 46bis Giardini e parchi attrezzati  
Articolo 47 Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico  
Articolo 48 Pavimentazioni stradali  
Articolo 49 Insegne e mezzi pubblicitari e affissioni  
Articolo 50 Attrezzature per l'arredo urbano  
Articolo 51 Chioschi, cabine telefoniche, edicole  
Articolo 52 Passaggi pedonali  
Articolo 53 Percorsi ciclabili  
Articolo 54 Spazi porticati  
Articolo 55 Occupazione degli spazi pubblici  
Articolo 55bis Disciplina degli strumenti di integrazione per disabili nelle aree verdi  
Articolo 56 Disciplina d'uso del sottosuolo  
Articolo 57 Reti di servizi pubblici  
Articolo 58 Volumi tecnici e impiantistici  
Articolo 59 Intercapedini e griglie di aerazione  
Articolo 60 Parcheggi d'uso pubblico

#### **Sezione II – Spazi privati**

- Articolo 61 Ambito di applicazione  
Articolo 62 Accessi e passi carrabili  
Articolo 63 Strade private  
Articolo 64 Allacciamento alle reti fognarie

- Articolo 65 Allacciamento alle reti impiantistiche
- Articolo 66 Recinzioni
- Articolo 67 Spazi inedificati
- Articolo 68 Sistemazioni esterne ai fabbricati
- Articolo 69 Toponomastica e segnaletica
- Articolo 70 Numeri civici
- Articolo 70<sup>bis</sup> Casette postali
- Articolo 70<sup>ter</sup> Spazi e depositi biciclette
- Articolo 70<sup>quater</sup> Deposito rifiuti solidi urbani

## **CAPOII – Requisiti delle costruzioni in rapporto all’ambiente e allo spazio urbano**

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

- Articolo 71 Ambito di applicazione
- Articolo 72 Decoro delle costruzioni
- Articolo 73 Allineamenti
- Articolo 74 Ombre portate
- Articolo 75 Spazi conseguenti ad arretramenti
- Articolo 76 Prospetti su spazi pubblici
- Articolo 77 Prescrizioni per il centro storico di Viadana
- Articolo 78 Corredi di porte e vetrine
- Articolo 79 Disciplina del colore
- Articolo 80 Disciplina dell'uso dei materiali di finitura
- Articolo 81 Finitura e coloritura delle superfici dei prospetti
- Articolo 82 Sporgenze e aggetti
- Articolo 83 Portici o gallerie
- Articolo 84 Salubrità dei terreni edificabili
- Articolo 85 Disciplina del verde su aree private
- Articolo 86 Antenne per impianti radio televisivi e collettori solari

### **Sezione II – Manutenzione e interventi di adeguamento delle costruzioni**

- Articolo 87 Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni
- Articolo 88 Adozione del libretto di manutenzione del fabbricato

## **CAPO III – Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili**

### **Sezione I – Requisiti di comfort ambientale**

#### **Sezione IA – Qualità dell’aria**

- Articolo 89 Qualità dell'aria negli spazi confinati
- Articolo 90 Ventilazione naturale
- Articolo 91 Ventilazione attivata
- Articolo 92 Ventilazione indiretta

#### **Sezione IB – Requisiti di illuminazione**

- Articolo 93 Illuminazione naturale
- Articolo 94 Condizioni di visione esterna
- Articolo 95 Illuminazione artificiale
- Articolo 96 Controllo del soleggiamento

#### **Sezione IC - Requisiti di comfort igrotermico**

- Articolo 97 Comfort igrotermico
- Articolo 98 Temperatura dell'aria interna
- Articolo 99 Temperatura superficiale
- Articolo 100 Umidità relativa
- Articolo 101 Velocità dell'aria

#### **Sezione ID – Requisiti di comfort acustico**

- Articolo 102 Benessere acustico

## **Sezione II – Requisiti spaziali**

### **Sezione IIA – Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari**

- Articolo 103 Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari
- Articolo 104 Cortili, cavedi, patii
- Articolo 105 Spazi di cantinato e sotterraneo
- Articolo 106 Box e autorimesse

### **Sezione III – Requisiti funzionali**

- Articolo 107 Dotazione di servizi
- Articolo 107bis Dotazione posti auto
- Articolo 108 Spazi di cottura
- Articolo 109 Flessibilità distributiva
- Articolo 110 Flessibilità impiantistica
- Articolo 111 Accessibilità

### **Sezione IV – Dotazioni impiantistiche**

- Articolo 112 Rifornimento idrico dei fabbricati per usi civili
- Articolo 113 Rifornimento idrico dei fabbricati per usi industriali
- Articolo 114 Impianti elettrici
- Articolo 115 Impianti di riscaldamento e / o climatizzazione
- Articolo 116 Allacciamenti alla rete del gas

## **CAPO IV – Realizzazione degli interventi e vigilanza**

### **Sezione I – Disciplina delle opere**

- Articolo 117 Requisiti delle costruzioni
- Articolo 118 Termine per l'inizio dei lavori
- Articolo 119 Comunicazione di inizio dei lavori
- Articolo 119bis Richiesta e consegna punti fissi
- Articolo 119ter Verifiche e visite tecniche in corso d'opera
- Articolo 120 Disciplina del cantiere
- Articolo 121 Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie
- Articolo 122 Sicurezza del cantiere
- Articolo 123 Scavi e demolizioni
- Articolo 124 Conferimento dei materiali di risulta
- Articolo 125 Rinvenimenti di interesse archeologico, storico o artistico

### **Sezione II – Disposizioni per la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto**

- Articolo 126 Campo di applicazione
- Articolo 127 Accesso alla copertura
- Articolo 128 Installazioni di sicurezza per accesso a luoghi elevati
- Articolo 129 Accesso alle coperture di edifici industriali, commerciali e agricoli
- Articolo 130 Dispositivi di ancoraggio
- Articolo 131 Soluzioni adottate
- Articolo 132 Attestazione a lavori ultimati
- Articolo 133 Edifici con estese superfici vetrate
- Articolo 134 Informazioni
- Articolo 135 Fascicolo dell'opera

### **Sezione III – Ultimazione dei lavori**

- Articolo 136 Ultimazione dei lavori
- Articolo 137 Interventi non ultimati
- Articolo 138 Agibilità

## **CAPO V – Modalità di predisposizione dei progetti**

### **Sezione I – Unificazione grafica**

- Articolo 139 Modalità di rappresentazione grafica

### **Sezione II - Criteri di rappresentazione dell'inserimento ambientale**

- Articolo 140 Rappresentazione del contesto ambientale

**Sezione III – Elenco degli elaborati grafici e degli elementi di dimensionamento soggetti a verifica tecnica**

Articolo 141 Documentazione tecnica

**Sezione IV – Indice dei capitoli della relazione illustrativa e degli allegati di calcolo**

Articolo 142 Relazione illustrativa

**TITOLO IV NORME TRANSITORIE E FINALI**

**CAPO I – Durata del regolamento edilizio**

Articolo 143 Modifiche al regolamento edilizio

Articolo 144 Testi coordinati

**CAPO II – Rapporti tra regolamento edilizio e norme urbanistiche comunali**

Articolo 145 Rapporti tra il regolamento edilizio e la normativa urbanistica comunale

**ALLEGATO 1**

**Prescrizioni per il risparmio energetico**

**Sezione I - Finalità**

Articolo 1 Finalità

**Sezione II – Criteri generali per il conseguimento del risparmio energetico**

Articolo 2 Criteri progettuali

Articolo 3 Criteri generali di risparmio energetico

**Sezione III – Criteri di risparmio energetico nel periodo invernale**

Articolo 4 Utilizzazione delle fonti rinnovabili di energia

Articolo 5 Comportamento dei componenti opachi e finestrati dell'involucro edilizio

Articolo 6 Variazione delle volumetrie

**Sezione IV – Caratteristiche degli impianti di riscaldamento, impianti elettrici e d'impiego delle fonti di energia rinnovabile negli edifici di nuova costruzione e ristrutturazione**

Articolo 7 Finalità generali

Articolo 8 Impianti di generazione del calore

Articolo 9 Terminali di climatizzazione

Articolo 10 Regolazioni sui terminali di climatizzazione

Articolo10bis Contenimento dei consumi idrici: contabilizzazione dei consumi di acqua potabile

Articolo10ter Contenimento dei consumi idrici: installazione di dispositivi per la regolamentazione del flusso delle cassette di scarico

Articolo10quater Contenimento dei consumi idrici: alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie

Articolo10quinques Contenimento dei consumi idrici: utilizzo delle acque meteoriche

**Sezione V – Classificazione energetica degli edifici**

Articolo 11 Classificazione energetica delle prestazioni edificio – impianto

**Sezione VI – Applicazione degli incentivi**

Articolo 12 Finalità generali

Articolo 13 Riduzione degli oneri di urbanizzazione

Articolo13bis Riduzione degli oneri di urbanizzazione per interventi facoltativi di risparmio energetico

**Sezione VII – Rilascio del certificato di classificazione energetica**

Articolo 14 Certificato finale di classificazione energetica

**Classificazione energetica degli interventi edilizi**

**ALLEGATO 2**

Norme per la gestione e la manutenzione del patrimonio verde esistente e di nuova formazione

**Sezione I – Soggetti**

**Articolo 1 - Provvedimenti abilitativi e Denuncia di Inizio Attività**

1. Sono legittimati a presentare domanda di Permesso di Costruire, nonché a presentare la Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), i seguenti soggetti:
  - a. il proprietario; nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari o esprimere il proprio consenso mediante delega al comproprietario firmatario;
  - b. l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;
  - c. il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
  - d. il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
  - e. il rappresentante legale del proprietario;
  - f. il titolare di diritto di superficie;
  - g. l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 c.c.;
  - h. l'enfiteuta;
  - i. il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
  - j. l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la legge 3 maggio 1982, n.203;
  - k. il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
  - l. il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
  - m. il concessionario di miniere, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività in concessione;
  - n. il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
  - o. colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
  - p. colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio.
2. Alle istanze di Permesso di Costruire, ovvero di Denuncia di Inizio Attività, ed alle proposte di Piani attuativi di iniziativa privata deve essere allegata la documentazione come indicata nella successiva Sezione II del presente regolamento.
3. Il titolo legittimante l'istanza può essere oggetto di autocertificazione in base alla vigente normativa in materia.

**Articolo 2 - Autorizzazione paesaggistica**

1. Sono legittimati a presentare istanza di Autorizzazione paesaggistica, secondo quanto prevede il D.lgs 42/2004, nonché la L.R. 11 marzo 2005 n. 12, il proprietario, il possessore o il detentore del bene che si intende trasformare.
2. Per gli interventi da eseguirsi su aree vincolate paesaggisticamente, il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è, in ogni caso, preliminare al rilascio dei provvedimenti abilitativi di cui all'articolo 1.

**Articolo 3 - Piani attuativi**

1. Sono legittimati a presentare proposta di Piani attuativi di iniziativa privata i titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie di tutte le aree comprese nel piano.
2. La proposta di Piano attuativo di cui al comma precedente può essere presentata anche dagli usufruttuari previo assenso dei proprietari.
3. Per la presentazione del Piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano nel caso un immobile sia solo parzialmente interessato dal piano attuativo quest'ultima concorrerà alla quota di valore escludendo la parte

rimanente.

4. Per la documentazione da allegare alle proposte di Piani attuativi di iniziativa privata si rimanda a quanto specificamente indicato nella Deliberazione di Giunta Regionale n. 6/30267 del 25 luglio 1997.

#### **Articolo 4 - Certificati di agibilità**

1. Sono legittimati a chiedere il rilascio dei Certificati di Agibilità tutti i soggetti intestatari dei provvedimenti abilitativi di cui ai precedenti articoli o comunque legittimati alla realizzazione di opere per le quali sia richiesta tale certificazione di conformità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

### **Sezione II – Contenuti e documenti da allegare alle istanze**

#### **Articolo 5 - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze**

1. Alle istanze di Permesso di Costruire, ovvero di Denuncia di Inizio Attività, ed alle proposte di Piani attuativi di iniziativa privata deve essere allegata la documentazione come indicata ai successivi articoli del presente regolamento e comunque elencata nella modulistica predisposta e periodicamente aggiornata dallo sportello unico per l'edilizia.
2. Il titolo legittimante l'istanza può essere oggetto di autocertificazione ai sensi della vigente normativa in materia.

#### **Articolo 6 - Domanda di Permesso di Costruire**

1. La domanda di Permesso di Costruire indirizzata alla struttura competente, deve contenere tutti i seguenti dati:
  - a. generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
  - b. numero del codice fiscale del richiedente;
  - c. generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
  - d. ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
    - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
    - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
  - e. descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dell'intervento stesso;
  - f. luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;
  - g. indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
2. All'istanza devono inoltre essere allegati i seguenti elaborati di progetto, redatti secondo quanto disposto dagli articoli inseriti al Capo VI del presente regolamento:
  - a. relazione tecnica illustrativa;
  - b. planimetria di progetto con indicate le opere in oggetto, le distanze dai confini di proprietà e dagli edifici adiacenti, il calcolo del volume del progetto e la verifica della rispondenza agli indici edilizi del Piano delle Regole, ed eventuali aree vincolate;
  - c. piante relative a tutti i piani compreso quello di copertura debitamente quotate e con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei rapporti aeroilluminanti, degli ingombri degli apparecchi sanitari, della dislocazione dei pluviali e degli scarichi, delle aree coperte e scoperte e relativa destinazione, delle aree destinate a parcheggio e dei relativi accessi;
  - d. almeno due sezioni quotate di cui almeno una sul vano scala, ove esistente.
3. Deve altresì essere presentata la seguente documentazione:
  - a. documentazione relativa al titolo che abilita alla richiesta ovvero autocertificazione;
  - b. estratto di mappa catastale con evidenziato l'immobile;
  - c. inquadramento strumenti urbanistici di riferimento;
  - d. modello debitamente compilato per la determinazione del costo di costruzione;
  - e. eventuale assunzione di impegno per la esecuzione delle opere di urbanizzazione nel caso in cui se ne rilevi la carenza tali opere andranno opportunamente valutate andranno a scomputo degli oneri di urbanizzazione ove dovuti;



- f. dichiarazione impegnativa di assunzione di responsabilità in ordine al rispetto di tutte le norme igienico-sanitarie del Regolamento d'Igiene;
  - g. relazione geologica e/o geotecnica, ove prevista ai sensi del D.M. 1 marzo 1988, ove richiesta;
  - h. se necessario, copia dell'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici in caso di immobile assoggettato a vincolo storico, artistico, archeologico;
  - i. se necessario, copia dell'autorizzazione rilasciata ai sensi del D.Lgs 42/2004 in caso di immobile assoggettato a vincolo paesistico - ambientale;
  - j. parere di conformità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, se necessario.
4. Qualora l'istanza non sia corredata dalla predetta documentazione, il responsabile del procedimento richiede, nel termine perentorio di 15 giorni di cui all'art. 38 della l.r. 12/2005, la documentazione mancante. In tal caso i termini di conclusione del procedimento sono interrotti e decorrono nuovamente per intero dalla data di presentazione di quanto richiesto. Qualora il soggetto richiedente non presenti la necessaria documentazione entro il termine di 60 giorni dal ricevimento della richiesta, la pratica viene dichiarata non istruibile e archiviata d'ufficio.
  5. Qualora la richiesta di integrazione documentale sia successiva alla scadenza dei termini previsti dalla normativa vigente, la richiesta stessa, pur essendo valida, non produce interruzione dei termini fissati dalla legge per l'emanazione del provvedimento finale.
  6. Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento e sopraelevazione, vanno indicati, se possibile, anche gli estremi catastali dei fondi confinanti a quelli oggetto dell'intervento, nonché i proprietari quali risultano dai pubblici registri immobiliari.
  7. Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento e sopraelevazione su fondo intercluso o comunque con accesso carraio e/o ciclopedonale alla strada pubblica attraverso fondi privati, occorre allegare:
    - a. planimetria scala 1:1000 con indicazione del percorso di accesso alla via pubblica evidenziando i fondi privati attraversati;
    - b. estremi catastali ed elenco dei singoli proprietari dei fondi o della strada privata di attraversamento per accedere alla via pubblica;
    - c. copia di un documento che attesti il diritto di servitù.
  8. Nel caso di voler presentare richiesta per l'applicazione degli incentivi per l'edilizia bioclimatica previsti alla Sezione VI del presente regolamento, occorre allegare:
    - a. domanda di richiesta con riferimento al tipo di incentivo prescelto
    - b. descrizione degli interventi di edilizia bioclimatica previsti che si intendono realizzare con specifico riferimento ai fabbricati di progetto interessati nel caso di interventi parziali rispetto al progetto presentato
    - c. descrizione della classe energetica che si intende realizzare con specifico riferimento ai fabbricati di progetto interessati nel caso di interventi parziali rispetto al progetto presentato
    - d. calcolo degli incentivi richiesti, ai sensi degli articoli 13 e 13 bis della Sezione VI

Tale richiesta può essere presentata ovvero modificata ed integrata anche in corso d'opera prima della presentazione della fine lavori.

#### **Articolo 7 - Domanda di voltura**

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

#### **Articolo 8 - Denuncia di Inizio Attività**

1. Il soggetto legittimato presenta alla struttura competente, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, nei modi e nei tempi previsti dalla legislazione vigente, apposita dichiarazione, redatta in forma libera e sottoscritta dal soggetto legittimato e dal progettista, nella quale vanno descritte le opere edilizie che si intendono realizzare con la specificazione dei seguenti dati:
  - a. generalità del dichiarante, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario

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

#### **Articolo 9 - Domanda di Autorizzazione paesaggistica**

1. I soggetti legittimati a presentare istanza di Autorizzazione paesaggistica devono indicare nell'istanza medesima i seguenti elementi:
  - a. generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
  - b. numero del codice fiscale del richiedente;
  - c. estremi catastali e ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
    - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
    - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
  - d. indicazione del titolo che legittima il proponente ad avanzare la proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata;
  - e. luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista.
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
3. Per la documentazione da allegare alle istanze di Autorizzazione paesaggistica si rimanda a quanto indicato nell'allegato al DPCM 12 dicembre 2005.

#### **Articolo 10 - Richiesta del Certificato di Agibilità**

1. La domanda di Certificato di Agibilità deve indicare:
  - a. generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
  - b. numero del codice fiscale del richiedente;
  - c. estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede di certificare l'agibilità;
  - d. estremi della denuncia di ultimazione dei lavori presentata (riportando la relativa data) nel caso non sia contestuale;
  - e. luogo e data di presentazione della richiesta, nonché sottoscrizione del richiedente.
2. A corredo delle richieste dei Certificati di Agibilità devono essere allegati i seguenti documenti:
  - a. dichiarazione di avvenuta presentazione dell'accatastamento vistata dagli uffici catastali

- competenti;
- b. dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità e dal Direttore dei Lavori di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
  - c. dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127 del D.P.R. n.380/01, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del citato D.P.R.
  - d. dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82 del citato D.P.R.
  - e. certificazione di conformità alle norme igienico sanitarie rilasciata dall'A.S.L. competente o autocertificazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1 del citato D.P.R.
  - f. libretto di manutenzione del fabbricato, di cui al successivo articolo 88;
  - g. attestato di versamento del deposito cauzionale previsto all'articolo 137 relativo alla realizzazione di tinteggiature esterne.
  - h. certificato del collaudo delle prestazioni di isolamento acustico delle facciate esterne, degli elementi di separazione orizzontali e verticali tra i diversi alloggi e rispetto al rumore degli impianti, di cui al successivo articolo 13 – punto 7.
3. Dovrà inoltre essere allegato ogni altro certificato di collaudo e di conformità richiesto dalle leggi e normative vigenti, rilasciato dagli enti competenti.
  4. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
  5. Nel caso di presentazione di richiesta per l'applicazione degli incentivi per l'edilizia bioclimatica previsti alla Sezione VI del presente regolamento, occorre allegare:
    - a. copia della domanda di richiesta presentata prima dell'inizio dei lavori ;
    - b. descrizione degli interventi di edilizia bioclimatica realizzati con specifico riferimento ai fabbricati di progetto interessati nel caso di interventi parziali rispetto al progetto presentato;
    - c. descrizione della classe energetica realizzata con specifico riferimento ai fabbricati di progetto interessati nel caso di interventi parziali rispetto al progetto presentato;
    - d. calcolo degli incentivi richiesti, ai sensi degli articoli 13 e 13 bis della Sezione VI;
    - e. richiesta di rimborso oneri nel caso di opzione degli incentivi economici.

## **CAPO II**

### **Le fasi del procedimento amministrativo**

#### **Sezione I – Fase di avvio**

##### **Articolo 11 - Presentazione dell'istanza**

1. L'istanza di Permesso di Costruire, ovvero la comunicazione di DIA, redatta in conformità con la vigente normativa sull'imposta di bollo, può essere presentata personalmente nei giorni e nelle ore previsti dal responsabile della struttura competente, corredata dei documenti di cui al Titolo I, Capo I, Sezione II del presente regolamento, giorni e orari che andranno opportunamente comunicate ai tecnici residenti nel territorio e aggiornate sul sito internet.
2. Ogni istanza deve concernere un unico procedimento abilitativo.
3. L'esame delle domande deve avvenire secondo l'ordine di presentazione riscontrabile in base al protocollo di ingresso della domanda stessa.

##### **Articolo 12 - Responsabilità del procedimento**

1. L'Amministrazione comunale provvede, secondo quanto disposto dall'art. 7 della legge 241/90, a comunicare all'interessato e ad eventuali controinteressati facilmente individuabili l'avvio del procedimento.
2. Nella comunicazione di avvio del procedimento devono essere comprese:
  - a. le generalità del responsabile dell'istruttoria, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
  - b. l'unità organizzativa e il soggetto responsabile del procedimento;
  - c. la persona legittimata ad assumere l'atto finale;

- d. l'indicazione della data, formulata in ragione delle tempistiche previste dalla vigente normativa, entro la quale l'ufficio dovrà emettere il provvedimento finale;
- e. la precisazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile del procedimento.

### **Articolo 13 - Permesso di Costruire**

1. La domanda per il rilascio del Permesso di Costruire, sottoscritta dal proprietario dell'immobile o da chi abbia titolo per richiederlo, è presentata al competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, allo sportello unico per l'edilizia, corredata da una attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal Regolamento edilizio e, quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla vigente normativa, nonché da una autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale, ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.
2. Lo sportello unico per l'edilizia, provvede ad effettuare al richiedente la comunicazione di cui all'art. 12 del presente regolamento, entro dieci giorni.
3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce direttamente, avvalendosi, dello sportello unico per l'edilizia, i prescritti pareri degli uffici comunali nonché:
  - a. il parere dell'Azienda Sanitaria Locale nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione;
  - b. i pareri della Commissione Edilizia e della Commissione per il paesaggio, nel caso di interventi la cui autorizzazione paesaggistica sia di competenza comunale ai sensi dell'articolo 80 della l.r. 12/2005. sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione.
4. La relazione di cui ai precedenti commi 2 e 3 deve contenere:
  - a. la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;
  - b. la valutazione da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti con le relative dimostrazioni.
  - c. la prima parte della relazione del responsabile del procedimento deve contenere:
    - il richiedente (legittimazione, titolo, elezione del domicilio nell'ambito del Comune ecc.) e il progettista (abilitazione professionale al tipo di intervento proposto);
    - l'area (individuazione catastale, disciplina urbanistica, vincoli, superficie reale, urbanizzazioni ecc.);
    - il progetto (descrizione dell'intervento, elaborati presentati ecc.);
    - le autorizzazioni, i nulla-osta, i permessi acquisiti;
  - d. la seconda parte riguarda la qualificazione dell'intervento;
  - e. la terza parte indica la conformità del progetto alle norme urbanistico - edilizie, mettendo in rilievo con puntualità, in caso contrario, le difformità.
5. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del Permesso di Costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3. L'interessato si esprime sulla richiesta di modifica entro il termine fissato, che non può essere inferiore a trenta giorni dal ricevimento della richiesta stessa e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di ricezione della documentazione integrativa. Qualora l'interessato non aderisca alla richiesta di modifica, ovvero non si esprima entro il termine fissato, il procedimento di rilascio del permesso di costruire si intende concluso in senso negativo, dandone avviso scritto all'interessato e al tecnico.
6. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione. Il termine ricomincia a decorrere, per intero, dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
7. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui comma 3, lo sportello unico per l'edilizia, convoca, nel termine di cui al comma 3, una conferenza di servizi ai sensi degli [articoli 14, 14-bis, 14-ter e 14-quater della legge 241/1990](#), così come modificata dalla legge 15/2005. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'[articolo 25 del D.Lgs. 42/2004](#).

8. Il provvedimento finale è adottato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, dello sportello unico per l'edilizia, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 3, ovvero dall'esito della conferenza dei servizi di cui al comma 7. Dell'avvenuta emanazione del permesso di costruire è dato immediato avviso agli interessati, nonché notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio.
9. I termini di cui ai commi 3 e 5 sono raddoppiati in relazione ai progetti particolarmente complessi, definiti tali secondo motivata determinazione del responsabile del procedimento che dovrà essere sottoscritta dal responsabile della struttura, da assumersi entro quindici giorni dalla presentazione della domanda.  
Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire in deroga agli strumenti di pianificazione, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare di cui all'[articolo 23, comma 1](#) della l.r. 12/2005.
10. L'infruttuosa decorrenza del termine di cui al comma 7, ovvero del termine fissato dal regolamento comunale per il rilascio del richiesto titolo abilitativo all'intervento, costituisce presupposto per la richiesta di intervento sostitutivo. Il termine fissato dal regolamento comunale per il rilascio del richiesto titolo abilitativo non può comunque essere superiore a novanta giorni, dalla presentazione della domanda corredata da tutta la necessaria documentazione, fatta salva l'adozione di specifico provvedimento di raddoppio dei termini così come previsto dal comma 9.

#### **Articolo 14 - Denuncia di Inizio Attività**

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la Denuncia di Inizio Attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti di pianificazione vigenti ed adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. La Denuncia di Inizio Attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori.
2. Nel caso in cui siano dovuti oneri di urbanizzazione e contributi sul costo di costruzione, il relativo calcolo è allegato alla Denuncia di Inizio Attività e il pagamento è effettuato con le modalità previste dalla vigente normativa, fatta comunque salva la possibilità per il comune di richiedere le eventuali integrazioni.
3. La quota relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune entro trenta giorni successivi alla presentazione della Denuncia di Inizio Attività, fatta salva la facoltà di rateizzazione.
4. Nei casi in cui la realizzazione dell'intervento debba essere preceduta dalla sottoscrizione, da parte dell'interessato, di atti di impegno comunque denominati, l'efficacia della Denuncia di Inizio Attività resta sospesa sino all'avvenuta definizione dell'adempimento richiesto, che risulta soddisfatto anche mediante presentazione di atto unilaterale d'obbligo.
5. Nel caso in cui l'intervento comporti una diversa destinazione d'uso, non esclusa dallo strumento urbanistico vigente, in relazione alla quale risulti previsto il conguaglio delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, il dichiarante allega impegnativa, accompagnata da fideiussione bancaria o assicurativa. L'impegnativa indica la superficie delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere al comune a titolo di conguaglio e l'assunzione dell'obbligo di cedere le aree con la loro identificazione o la loro monetizzazione. La fideiussione garantisce l'obbligo di cessione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale o il versamento della somma equivalente.
6. La Denuncia di Inizio Attività è sottoposta al termine massimo di efficacia di tre anni. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel predetto termine è subordinata a nuova Denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori al comune.
7. La sussistenza del titolo è provata con la copia della Denuncia di Inizio Attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia stessa, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.
8. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, dello sportello unico per l'edilizia, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività:
  - a. verifica la regolarità formale e la completezza della documentazione presentata;
  - b. accerta che l'intervento non rientri nel caso di esclusione previsto dall'[articolo 41](#) della l.r. 12/2005;
  - c. verifica la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto in relazione all'intervento.
9. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, dello sportello

unico per l'edilizia, qualora entro il termine sopra indicato di trenta giorni sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria ed il consiglio dell'ordine di appartenenza.

10. Qualora non debba provvedere ai sensi del comma 9, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, dello sportello unico per l'edilizia, attesta sulla Denuncia di Inizio Attività la chiusura del procedimento.
11. La realizzazione degli interventi di cui al comma 1, qualora riguardino beni culturali o paesaggistici sottoposti a specifica tutela, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative, conformemente, per i beni ambientali, a quanto disposto dall'[articolo 82](#) della l.r. 12/2005
12. Ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi della legge 241/1990. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza; in caso di esito non favorevole la denuncia è priva di effetti.
13. Qualora la denuncia riguardi un bene sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete allo stesso comune, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Qualora tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.
14. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività. Contestualmente allega ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione, si applica la sanzione di cui all'[art. 37, comma 5, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380](#)

#### **Articolo 15 - Autorizzazione paesaggistica**

1. Il termine per il rilascio della Autorizzazione paesaggistica è di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza. Tale termine può essere sospeso esclusivamente per richiedere l'integrazione documentale, ovvero, per accertare gli elementi di cui al successivo comma 2; il termine riprende a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di presentazione della documentazione richiesta.
2. Successivamente alla presentazione dell'istanza, il responsabile del procedimento:
  - verifica la presenza dell'autocertificazione relativa al titolo legittimante la presentazione dell'istanza;
  - verifica la completezza della documentazione e degli elaborati presentati;
  - individua il tipo di vincolo in cui ricade l'intervento e l'eventuale motivazione esplicitata;
  - predispone una motivata relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento del provvedimento conclusivo del procedimento;
  - convoca la Commissione edilizia e per il paesaggio, mettendo contestualmente a disposizione, tutta la documentazione necessaria ai commissari per effettuare, in tempo utile, la valutazione di compatibilità paesistico-ambientale da esprimere nella relazione scritta da presentare ed approvare nella seduta di Commissione.
3. La relazione suddetta deve essere depositata, se possibile, prima della relativa discussione della Commissione edilizia e per il paesaggio o direttamente nella seduta della Commissione stessa.
4. La Commissione edilizia e per il paesaggio può convocare il progettista e colui che ha presentato l'istanza al fine di dare indicazioni per il corretto inserimento nel contesto paesistico tutelato dal vincolo.
5. L'autorizzazione paesaggistica ha validità per un periodo di cinque anni decorrenti dalla data di rilascio della stessa.

#### **Articolo 16 - Piani attuativi**

1. L'istruttoria della proposta di Piano attuativo è condotta nel termine di 90 giorni decorrente dalla presentazione del relativo progetto all'Amministrazione comunale per il tramite della competente struttura organizzativa, unitamente alla documentazione indicata nella Deliberazione di Giunta Regionale n. 6/30267 del 25 luglio 1997, e secondo il Capo VI *modalità di presentazione dei progetti* del presente regolamento.
2. Il termine di 90 giorni di cui al comma 1 può essere interrotto una sola volta qualora il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) richieda, con comunicazione espresso da assumere nel termine di 30

giorni dalla data di presentazione della proposta di piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento della stessa alle prescrizioni normative vigenti. In questo caso il termine di cui al comma 1 decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modifiche progettuali richieste.

3. Della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione al soggetto proponente.
4. Contestualmente alla comunicazione all'interessato della conclusione della fase istruttoria, il responsabile del procedimento trasmette alla Giunta comunale, unitamente alla relazione istruttoria, la proposta di piano, per l'iscrizione della stessa all'ordine del giorno del Consiglio comunale.

#### **Articolo 17 - Certificato di agibilità**

1. Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241.
2. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il Certificato di Agibilità verificata la documentazione prodotta.
3. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 2, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. In caso di autocertificazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.
4. Il termine di cui al comma 2 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 per la formazione del silenzio assenso ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

### **Sezione II – Fase decisionale**

#### **Articolo 18 - Permesso di Costruire**

1. Determinato, sulla base della vigente normativa, il calcolo del contributo di costruzione, laddove previsto, il responsabile della struttura organizzativa competente emana il provvedimento di accoglimento dell'istanza di Permesso di Costruire. Dell'avvenuta emanazione del provvedimento di Permesso di Costruire si dà avviso agli interessati, nelle forme e nei modi di cui al successivo articolo 23, invitandoli a versare al Comune:
  - a. la quota di contributo relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, all'atto del rilascio del Permesso di Costruire;
  - b. la quota relativa al costo di costruzione contestualmente alla comunicazione di inizio lavori.
2. L'avviso deve indicare la data del provvedimento del permesso, le prescrizioni cui essa è eventualmente subordinata e l'ammontare del contributo richiesto a norma dell'art. 16 del DPR 380/2001.
3. È in facoltà dell'istante o del progettista sottoporre alla verifica del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) il calcolo del contributo da versare.
4. La consegna del Permesso di Costruire deve avvenire dopo la presentazione della quietanza di pagamento dei contributi concessori.
5. In caso di diniego, a seguito della proposta di rigetto dell'istanza, formulata dal responsabile del procedimento al dirigente o al responsabile della competente struttura organizzativa, il quale, prima della formale adozione di un provvedimento negativo, comunica tempestivamente agli istanti i motivi che ostano all'accoglimento della domanda. Entro il termine di dieci giorni dal ricevimento della comunicazione, gli istanti hanno il diritto di presentare per iscritto le loro osservazioni, eventualmente corredate da documenti. La comunicazione di cui al primo periodo interrompe i termini per concludere il procedimento che iniziano nuovamente a decorrere dalla data di presentazione delle osservazioni o, in mancanza, dalla scadenza del termine di cui al secondo periodo. Dell'eventuale mancato accoglimento di tali osservazioni è data ragione nella motivazione del provvedimento finale.
6. Il provvedimento conclusivo del procedimento di Permesso di Costruire deve dar conto delle eventuali osservazioni pervenute dai controinteressati, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. b) della legge n. 241/1990 e deve altresì essere comunicato agli stessi controinteressati che hanno presentato osservazioni.

### **Articolo 19 - Permesso di Costruire in deroga**

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti di pianificazione comunale.
3. La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'[articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6](#) (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).
4. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'[articolo 7 della legge 241/1990](#).

### **Articolo 20 - Autorizzazione paesaggistica**

1. Una volta acquisito il parere della Commissione per il paesaggio, il responsabile della struttura competente assume il provvedimento finale di Autorizzazione paesaggistica (o di diniego della stessa).
2. Copia del provvedimento autorizzatorio con allegati il parere della Commissione per il paesaggio e la relativa relazione, le tavole progettuali concernenti l'intervento autorizzato e la documentazione fotografica dei luoghi interessati dal progetto, vengono trasmessi alla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali per consentire l'esercizio del relativo controllo.

### **Articolo 21 - Piani attuativi**

1. I Piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni dello strumento urbanistico, sono adottati dal Consiglio comunale; nel caso si tratti di piani di iniziativa privata, l'adozione interviene entro novanta giorni dalla presentazione al comune del Piano attuativo o della variante. Il predetto termine di novanta giorni può essere interrotto una sola volta qualora gli uffici comunali deputati all'istruttoria richiedano, con provvedimento espresso da assumere nel termine di trenta giorni dalla data di presentazione del Piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento dello stesso alle prescrizioni normative vigenti; in questo caso, il termine di novanta giorni di cui al presente comma decorre nuovamente e per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa, ovvero delle modifiche progettuali richieste; della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione da parte dei competenti uffici comunali al soggetto proponente. La conclusione in senso negativo della fase istruttoria pone termine al procedimento di adozione dei piani attuativi e loro varianti.
2. La deliberazione di adozione è depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati; del deposito è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio.
3. Durante il periodo di pubblicazione, chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati e, entro quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, può presentare osservazioni.
4. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, il Consiglio comunale approva il Piano attuativo decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate.
5. Qualora il Piano attuativo introduca varianti agli atti dello strumento urbanistico, dopo l'adozione da parte del Consiglio comunale, si applica quanto previsto dall'articolo 13, commi da 4 a 12 della l.r. 12/2005.
6. L'infruttuosa decorrenza del termine posto dal comma 1 per l'adozione del piano attuativo costituisce presupposto per la richiesta di intervento sostitutivo.
7. Il potere d'intervento sostitutivo è esercitato dalla Regione, ovvero dalle province a far tempo dall'efficacia del rispettivo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.
8. Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o



generale.

## **Sezione III – Provvedimento finale**

### **Articolo 22 - Provvedimento di Permesso di Costruire**

1. Il responsabile del procedimento comunica al richiedente, al domicilio da questi indicato e a mezzo messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'avviso di emanazione del Permesso di Costruire o la determinazione negativa sulla domanda presentata, con le relative motivazioni.
2. Il richiedente, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda di Permesso di Costruire, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto, dopo aver assolto agli obblighi previsti dall'art. 16 del DPR 380/2001, ossia dopo aver provveduto al pagamento degli oneri concessori.
3. Nel caso di ritardati pagamenti si applicano i disposti di cui all'art. dall'art. 42 del DPR 380/2001
4. Dell'avvenuta emanazione del Permesso di Costruire è dato immediato avviso agli interessati, nonché notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio.
5. Il provvedimento di Permesso di Costruire deve contenere:
  - a. la definizione tecnico-giuridica dell'intervento indipendentemente dalla qualificazione proposta dall'istante.
  - b. le generalità, il codice fiscale e gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del soggetto che ha presentato istanza di concessione, ovvero, nel caso di soggetto collettivo, la persona fisica che ha presentato l'istanza in rappresentanza dello stesso;
  - c. la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del Permesso di Costruire e l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
  - d. l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
  - e. gli estremi della richiesta di Permesso di Costruire, con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
  - f. gli estremi e il contenuto di autorizzazioni, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi;
  - g. la data del parere della Commissione Edilizia (se esistente);
  - h. la data del parere della Commissione per il paesaggio (ove sia stato acquisito);
  - i. l'ammontare degli oneri concessori, se dovuti;
  - j. eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati;
  - k. la data e la sottoscrizione da parte del responsabile della competente struttura;
  - l. il termine per l'inizio e la fine dei lavori come disposto dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001.

### **Articolo 23 - Termine di inizio e ultimazione dei lavori**

1. L'inizio e l'ultimazione dei lavori devono avvenire entro i termini stabiliti dalla normativa vigente ed indicati nel provvedimento stesso di permesso di costruire.
2. Il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato qualora fatti estranei alla volontà del concessionario siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.
3. Il Permesso di Costruire deve comunque menzionare l'obbligo del titolare di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta Denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica presso l'ufficio regionale competente ai sensi del DPR 380/2001, nonché dell'obbligo di presentazione del DURC dell'impresa esecutrice dei lavori.
4. I lavori non possono avere inizio se non a seguito di esito positivo, anche per infruttuoso decorso del termine di 60 giorni dalla comunicazione alla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali, del controllo di cui all'art. 33, comma 4, del D.Lgs 42/2004 da parte della Soprintendenza stessa.
5. I lavori riguardanti opere soggette al procedimento di Valutazione di Impatto Ambientale possono avere inizio solo dopo l'espressione del giudizio di compatibilità ambientale da parte dell'ente competente.
6. Il titolare di Permesso di Costruire, deve presentare, all'apposita struttura comunale, la Denuncia di Inizio Lavori e la Denuncia di Ultimazione Lavori utilizzando apposito modello predisposto, entro tre giorni dall'inizio o dall'ultimazione dei lavori stessi al fine di consentire il necessario controllo.

#### **Articolo 24 - Rilascio del Certificato di Agibilità**

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'articolo 4, comma 1, è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del Certificato di Agibilità, corredata della documentazione indicata al precedente articolo 10.
2. Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi della [legge 7 agosto 1990, n. 241](#).
3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la completezza della documentazione richiesta e/o presentata.
4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. In caso di autocertificazione, il termine per la formazione del silenzio-assenso è di sessanta giorni.
5. Il termine di cui al comma 3 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.

#### **Articolo 24bis- Comunicazioni**

1. Ogni comunicazione inerente il procedimento amministrativo sarà inviata per conoscenza anche al tecnico incaricato.

**Semplificazione dei procedimenti amministrativi****Sezione I - Conferenza dei Servizi****Articolo 25 - Conferenza dei Servizi tra strutture interne al Comune**

1. Qualora sia necessario acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il responsabile del procedimento può indire una Conferenza dei Servizi tra le strutture interne all'Amministrazione comunale.

**Articolo 26 - Conferenza dei Servizi tra Amministrazioni diverse**

1. Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti Amministrazioni diverse, la Conferenza dei Servizi viene indetta dal responsabile della struttura organizzativa competente, ai sensi degli artt. 14 e seguenti della legge 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.

**Articolo 27 - Sportello Unico per l'edilizia**

1. Il Comune può affidare la responsabilità dei procedimenti relativi alla trasformazione del territorio ad un'unica struttura, lo sportello unico per l'edilizia, da costituire anche in forma associata.
2. Il Comune, attraverso lo sportello unico per l'edilizia, fornisce una adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti di pianificazione ed edilizi.
3. Il Comune, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, può svolgere attraverso un'unica struttura sia i compiti e le funzioni dello sportello unico per le attività produttive, di cui al D.P.R. 447/1998, sia i compiti e le funzioni dello sportello unico per l'edilizia.
4. Lo sportello unico per l'edilizia, se costituito, provvede in particolare:
  - a. alla ricezione delle domande di Permesso di Costruire, delle Denunce di Inizio Attività, della dichiarazione di inizio e fine lavori, dei progetti approvati dal soprintendente ai sensi e per gli effetti dell'articolo 33, comma 4, del D.Lgs. 42/2004, nonché al rilascio del certificato di destinazione urbanistica e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia;
  - b. all'adozione dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 241/1990;
  - c. al rilascio delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico - ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
  - d. alla cura dei rapporti tra il comune, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della normativa tecnica per l'edilizia.
5. Lo sportello unico per l'edilizia acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:
  - a. il parere dell'Azienda Sanitaria Locale nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione;
  - c. i pareri della Commissione edilizia e per il paesaggio, nel caso di interventi la cui l'autorizzazione paesaggistica sia di competenza comunale ai sensi dell'articolo 80 della l.r. 12/2005.
6. L'ufficio cura altresì gli incombenzi necessari per l'acquisizione, anche mediante Conferenza dei Servizi, degli atti di assenso, comunque denominati, obbligatori ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio, ad eccezione dell'autorizzazione paesaggistica, qualora non di competenza comunale ai sensi dell'articolo 80 della l.r. 12/2005.

**Sezione II - Collaborazione tra privati e Comune****Articolo 28 - Parere preventivo**

1. I soggetti abilitati a richiedere un permesso di costruire o a depositare una denuncia inizio attività, qualora l'opera edilizia assuma particolare rilevanza per caratteristiche compositive o dimensionali, consistenza e localizzazione, possono richiedere parere preventivo su un progetto preliminare o "preprogetto".
2. Tale preprogetto deve comprendere tutti gli elementi necessari per una valutazione completa degli aspetti sui quali devono esprimersi la Commissione Edilizia e gli uffici comunali; alla richiesta devono essere allegati:

- planimetria in scala adeguata che consenta l'esatta individuazione dell'immobile;
  - rilievo dell'immobile oggetto di intervento in scala opportuna con l'indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali e con l'indicazione dei prospetti e di almeno due sezioni;
  - documentazione fotografica relativa all'immobile e al suo intorno immediato;
  - relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche l'individuazione dei principali materiali e colori da impiegare, corredata da tavole di progetto;
  - dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme allo strumento urbanistico vigente, al Regolamento Edilizio e che rispetta le norme sanitarie e di sicurezza vigenti.
3. Verificata la completezza della documentazione presentata e la compatibilità con la normativa vigente, il preprogetto è sottoposto all'esame della Commissione Edilizia.
  4. Il parere preventivo della Commissione Edilizia e degli uffici comunali è comunicato al richiedente entro 30 giorni dalla richiesta, fatte salve eventuali sospensioni per richiesta di documentazione integrativa in unica soluzione; esso conserva validità per un anno dal rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente.
  5. Le eventuali indicazioni fornite in sede di parere preventivo dovranno essere prese in considerazione in sede di emanazione del successivo procedimento abilitativo, sia da parte degli uffici comunali che dalla Commissione Edilizia.

#### **Articolo 29 - Indicazioni interpretative**

1. I soggetti interessati (proprietari delle aree, professionisti, associazioni riconosciute ex art.13 legge 349/86, ordini e collegi professionali) possono chiedere all'Amministrazione comunale indicazioni interpretative della disciplina urbanistico-edilizia comunale, quale risulta dagli strumenti urbanistici e loro varianti generali, vigenti o adottate, o dai regolamenti comunali.
2. Tali indicazioni dovranno essere fornite dall'Amministrazione comunale mediante comunicazione scritta, nella quale si terrà conto anche della prassi applicativa e del costante orientamento seguito dalla stessa Amministrazione. A questo segue anche ampia divulgazione mediante lettera circolare spedita agli altri soggetti interessati del settore (Tecnici operanti nel territorio, ecc.) e pubblicandole anche sul sito internet.

#### **Articolo 29bis - Rapporti**

1. Al fine di migliorare i rapporti, comunicazioni e informazioni tra soggetti privati (Studi Tecnici, privati cittadini, operatori del settore, ecc.) è opportuno che indicazioni e/o comunicazioni interpretazioni inerenti il settore urbanistico - edilizio siano concertate previa consultazione dei soggetti sopraindicati e una volta individuati, siano trasmessi con opportuna circolare agli operatori del settore e ai tecnici operanti sul territorio.

## **CAPO IV**

### **Vigilanza e sanzioni**

#### **Articolo 30 - Sanzioni**

1. In caso di svolgimento dell'attività di trasformazione urbanistico - edilizia in carenza di titolo abilitativo o in difformità rispetto ad esso si applicano le sanzioni previste dalla normativa regionale e statale vigenti.

#### **Articolo 31 - Sanzioni paesaggistiche**

1. Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia ed in particolare dall'art. 181 del D.Lgs 42/2004.
2. Le sanzioni di cui al precedente comma non si applicano nel caso in cui venga certificata l'assenza di danno ambientale.

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

### **Articolo 32 - Competenze ed attribuzioni in capo agli uffici comunali**

1. Il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto, la vigilanza sull'attività urbanistica edilizia nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.
2. Il responsabile dell'ufficio competente, quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti a vincolo di inedificabilità o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modifiche ed integrazioni, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267 o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766 per gli usi civici, nonché delle aree di cui al D.Lgs 42/2004, il responsabile dell'ufficio competente provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.
3. Ferme restando le ipotesi previste dai precedenti commi, qualora sia constatata dai competenti uffici comunali l'inosservanza delle norme, delle prescrizioni e delle modalità di cui al primo comma, il responsabile dell'ufficio competente ordina l'immediata sospensione dei lavori che ha effetto fino all'adozione del provvedimento definitivo di cui agli articoli 30 e successivi del D.P.R. n. 380/01 "Testo Unico delle disposizioni legislative o regolamentari in materia edilizia", da adottare e notificare entro 45 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.
4. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire ovvero non sia stato esposto il prescritto cartello ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico - edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale ed al competente ufficio comunale, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

### **Articolo 33 - Responsabilità del titolare del Permesso di Costruire, del committente, del costruttore e del Direttore dei Lavori, nonché del progettista per le opere subordinate a D.I.A.**

1. Il titolare del Permesso di Costruire, il committente e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano, nonché, unitamente al Direttore dei Lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.
2. Il Direttore dei Lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del Permesso di Costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al responsabile del competente ufficio comunale motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al Permesso di Costruire, il Direttore dei Lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa agli uffici comunali. In caso contrario il responsabile dell'ufficio segnala al consiglio dell'Ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il Direttore dei Lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.
3. Per le opere realizzate dietro presentazione di Denuncia di Inizio Attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione allegata alla D.I.A., l'amministrazione ne dà comunicazione al competente Ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

### **Articolo 34 - Avvio del procedimento**

1. Il responsabile del procedimento provvede, secondo quanto disposto dell'art. 7 della legge 241/90, a comunicare all'interessato e ad eventuali controinteressati facilmente individuabili l'avvio del procedimento sanzionatorio.
2. In tale comunicazione devono essere indicate:
  - a. le generalità del responsabile dell'istruttoria, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;

- b. l'unità organizzativa e il soggetto responsabile del procedimento;
- c. la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
- d. l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile dell'istruttoria.

### **Articolo 35 - Fase istruttoria**

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

### **Articolo 36 - Fase decisionale**

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

### **Articolo 37 - Fase integrativa dell'efficacia**

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

### **Articolo 38 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere**

1. Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte della Amministrazione Comunale che svolge tale attività avvalendosi degli uffici tecnici comunali, del Servizio di Polizia locale e delle strutture sanitarie territoriali.
2. Devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche, i seguenti documenti:
  - a. il Permesso di Costruire, la Denuncia di Inizio Attività o qualunque altro titolo equivalente;
  - b. la copia degli elaborati di progetto, approvati e timbrati dal Comune;
  - c. copia del progetto con gli estremi del deposito ai sensi dell'art.93 del DPR 06.06.2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"; nel caso di opere realizzate in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica;
  - d. i disegni esecutivi, firmati dal progettista, di eventuali armature provvisorie per grandi opere che non rientrino negli schemi di uso corrente;
  - e. ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle caratteristiche del progetto ed alle caratteristiche del luogo di intervento.
3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile (con dimensioni minime di m.0.70x1.00) con indicazione dell'oggetto dell'intervento, degli estremi del Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività, del nominativo del committente, del progettista, del D.L., delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, degli installatori, completi degli indirizzi e di recapiti telefonici. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
4. Nel caso venga accertato l'inizio dei lavori con cantiere sprovvisto della tabella di cui sopra, ovvero, nel caso fosse palesemente incompleta dei dati di riferimento, il titolare del Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività è soggetto al pagamento di una sanzione pari a € 200,00.
5. Il personale incaricato dell'Amministrazione Comunale, munito di idoneo documento di identificazione, ha facoltà di compiere visite nei cantieri in qualsiasi momento per accertare la conformità delle opere ai permessi di costruzione od altri atti abilitativi ed ai relativi allegati.
6. Il titolare del Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività è tenuto ad effettuare comunicazioni scritte al responsabile del procedimento, oltre che all'inizio ed alla fine dei lavori, anche alla realizzazione del primo orizzontamento e alla copertura dell'edificio, per l'accertamento della rispondenza alla volumetria generale dell'edificio ed alle specifiche per il risparmio energetico. Le

comunicazioni dovranno essere sottoscritte anche dal Direttore dei Lavori e dal costruttore.

7. Ad ogni comunicazione l'Amministrazione comunale potrà fare seguire apposito accertamento con verbale; la mancata visita degli uffici comunali non esime il titolare del Permesso di costruire, il Direttore dei Lavori e l'assuntore dei lavori, dalle loro responsabilità circa l'inosservanza sia delle norme generali di legge e di regolamento, sia delle modalità esecutive che siano fissate nel Permesso di Costruire. Se le visite di controllo accertassero l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procederà ai termini degli artt. 27 e seguenti del DPR 6.6.2001 n° 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia". Qualora i lavori venissero interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto, il responsabile dell'ufficio competente ingiunge gli opportuni provvedimenti.
8. Nel caso dell'esecuzione di opere su immobili classificati dallo strumento di pianificazione urbanistica generale con categoria di intervento "Restauro Scientifico", ovvero "Restauro e risanamento conservativo", qualora vengano riscontrate gravi situazioni di inadeguatezza statica, il Direttore dei Lavori, adottati gli opportuni provvedimenti cautelativi urgenti, prima della demolizione delle strutture di cui era prevista in progetto la conservazione, dovrà richiedere il sopralluogo all'Ufficio tecnico comunale per concordare le modalità di intervento opportune in relazione alla particolare situazione. In presenza di demolizioni ingiustificate e/o non preventivamente autorizzate, saranno applicate le sanzioni di legge per le opere eseguite in difformità totale o con variazioni essenziali ovvero senza titolo abilitante.

**Istituzione composizione e competenze della Commissione**

**Sezione I – Istituzione e competenze**

**Articolo 39 - Istituzione della Commissione Edilizia**

1. La Commissione Edilizia è l'organo tecnico-consultivo del Comune; essa esprime pareri obbligatori, non vincolanti in merito al rilascio dei permessi di costruire.

**Articolo 40 - Competenze della Commissione Edilizia**

1. La Commissione Edilizia esprime parere sugli aspetti inerenti la qualità architettonica e urbanistica riguardanti:
  - a. il rilascio di permessi di costruire;
  - b. l'approvazione di strumenti urbanistici attuativi e loro varianti;
  - c. tutte le questioni di competenza urbanistica ed edilizia per le quali l'Amministrazione ritenga utile acquisire il parere della stessa.
2. Essa, pur rispettando lo stile del progettista, verifica che i criteri estetici dei progetti siano adatti alla località ed al tipo di edificio progettato, con particolare riguardo al rispetto delle caratteristiche ambientali ed architettoniche del contesto in cui si inserisce l'intervento.
3. Il parere della Commissione, che è consultivo, preventivo, obbligatorio secondo le norme di Legge e non vincolante, deve essere basato sulla conformità alla normativa vigente, sul rispetto delle esigenze tecniche, igieniche e funzionali, sia urbanistiche che edilizie, nonché più ampiamente, sulle finalità generali che presidono alla disciplina edilizia ed urbanistica.

**Sezione II – Composizione, durata e funzionamento**

**Articolo 41 - Composizione**

1. La Commissione è nominata dalla Giunta Comunale, previa verifica dei curricula presentati a seguito di pubblico bando, emesso e gestito dal responsabile dell'Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata.
2. Essa è composta dai seguenti membri con diritto di voto:
  - un Architetto;
  - un Ingegnere;
  - un Geometra;
  - un Geologo;
  - un esperto qualificato in materia di storia dell'architettura, dell'urbanistica, della tutela del territorio e del paesaggio;
  - dal Responsabile del Servizio Igiene Edilizia e Territorio dell'A.S.L.;
  - dal Comandante dei Vigili del Fuoco o da un suo delegato.
3. Partecipano alla Commissione, senza diritto di voto:
  - il Dirigente dell'Area Tecnica;
  - il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata;
  - i tecnici comunali che hanno curato l'istruttoria delle pratiche all'ordine del giorno.
4. Le funzioni di segreteria della Commissione sono affidate al responsabile dell'Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata.
5. Fatte salve le disposizioni statali e regionali vigenti, la carica di commissario è incompatibile con:
  - a) la carica di Consigliere del Comune di Viadana;
  - b) la carica di Assessore del Comune di Viadana;
  - c) dipendenti del Comune di Viadana o enti, aziende, società da esso dipendenti;
  - d) dipendenti di altre Amministrazioni alle quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sui progetti da esaminare;
  - e) la nomina di membro della Commissione per il Paesaggio o di Commissioni comunali operanti nel territorio comunale.
6. La Commissione, nella sua prima seduta utile, nomina il Presidente e il Vicepresidente.



#### **Articolo 42 - Durata e decadenza**

1. I membri elettivi della Commissione durano in carica fino alla decadenza dell'organo che li ha nominati e sono rieleggibili una sola volta consecutiva. Essi restano comunque operativi fino alla nomina dei successori.
2. Si ritengono decaduti dall'incarico quei membri che, senza giustificazione, risultino assenti per tre sedute consecutive. In tal caso, l'organo predisposto ne dichiara la decadenza e nomina il successore, attingendo dalla graduatoria stilata per la nomina della Commissione. Dalla decadenza e fino alla nomina del successore, il numero legale verrà computato tenendo conto della avvenuta decadenza.

#### **Articolo 43 - Funzionamento**

1. La Commissione è convocata dal Presidente della stessa o, in caso di suo impedimento, dal Vicepresidente.
2. La Commissione si riunisce ogni volta che viene convocata, tendo conto del numero di pratiche pervenute al Comune.
3. L'invio della convocazione è effettuato almeno cinque giorni prima della seduta, a mezzo posta, telegramma, telefax o posta elettronica. Il termine per l'avviso di convocazione può essere ridotto in casi d'urgenza e comunque non può essere inferiore alle 24 ore.
4. Per la validità della seduta è necessaria la presenza di almeno la metà più uno dei membri con diritto di voto.
5. L'ordine del giorno deve contenere l'indicazione dei singoli argomenti da trattare.
6. Le sedute della Commissione non sono pubbliche.
7. La Commissione esprime il parere obbligatorio a maggioranza dei componenti presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente. Nel caso di astensione di tutti i componenti la Commissione, il provvedimento finale terrà conto del solo parere derivante dalle risultanze dell'istruttoria tecnica effettuata dall'Ufficio competente.
8. I componenti della Commissione che abbiano un interesse personale sull'argomento per il quale deve essere espresso il parere devono astenersi dal partecipare alla discussione e alla votazione relativa. La loro assenza deve sempre essere riportata sul verbale. L'obbligo di astensione sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a parenti o affini sino al quarto grado, o al coniuge di un membro della commissione stessa.
9. Per ogni seduta della Commissione deve essere redatto apposito verbale dove devono essere riportate le motivazioni dei voti contrari alla decisione assunta. Il verbale è sottoscritto dai membri presenti alla seduta, dal Presidente e dal Segretario della stessa.
10. La Commissione, se lo ritiene necessario, può convocare ovvero accettare la richiesta di convocazione del progettista e/o del committente del progetto in esame esclusivamente per avere maggiori dettagli e ragguagli sul progetto.

### **Sezione III – Ambito di valutazione**

#### **Articolo 44 - Modalità di valutazione della Commissione Edilizia**

1. Il parere della Commissione è espresso con particolare attenzione agli aspetti estetico-architettonici, materici e tipologici, di inserimento dell'intervento proposto nel contesto urbanistico ed edilizio.

## **Istituzione composizione e competenze della Commissione**

### **Sezione I – Istituzione e competenze**

#### **Articolo 44 bis - Istituzione della Commissione per il Paesaggio**

1. La Commissione per il Paesaggio è l'organo tecnico-consultivo del Comune in materia paesaggistica; essa esprime pareri obbligatori, non vincolanti in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche di competenza comunale.

#### **Articolo 44 ter - Competenze della Commissione per il Paesaggio**

1. La Commissione per il Paesaggio valuta la qualità paesaggistica, ambientale, architettonica delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano. Decide sui progetti il cui livello di impatto paesaggistico è rilevante sia nell'ambito delle procedure per il rilascio dei provvedimenti di edilizia privata sia, ove richiesto, nell'ambito delle procedure per l'approvazione di opere pubbliche.
2. Il parere della Commissione per il Paesaggio è obbligatoriamente richiesto per:
  - rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di competenza comunale;
  - parere di cui all'art. 32 della Legge 47/1985 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie).
3. La Commissione non ha alcuna competenza e non si pronuncia sulla qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento proposto.

### **Sezione II – Composizione, durata e funzionamento**

#### **Articolo 44 quater - Composizione**

1. La Commissione è nominata dalla Giunta Comunale previa verifica dei curricula presentati dagli esperti ambientali a seguito di pubblico bando.
2. Essa è composta dai seguenti membri con diritto di voto:
  - dal *Presidente*, il quale dovrà essere in possesso di laurea e abilitazione all'esercizio della professione e aver maturato una qualificata esperienza, come libero professionista o in qualità di pubblico dipendente, nell'ambito della tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici;
  - da quattro soggetti scelti tra candidati che siano in possesso di diploma universitario o laurea o diploma di scuola media superiore in una materia attinente l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia ed urbanistica, la tutela dei beni architettonici e culturali, le scienze geologiche, naturali, geografiche e ambientali. I componenti devono altresì aver maturato una qualificata esperienza, almeno triennale se laureati ed almeno quinquennale se diplomati, nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente, in una delle materie sopra indicate.
3. Partecipano alla Commissione, senza diritto di voto:
  - il *Dirigente dell'Area Tecnica*;
  - il *Responsabile dell'Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata*;
  - i tecnici comunali che hanno curato l'istruttoria delle pratiche all'ordine del giorno.
4. Le funzioni di segreteria della Commissione sono affidate a un dipendente dell'Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata, appartenente almeno alla sesta qualifica funzionale, designato dal Segretario generale.
5. Fatte salve le disposizioni statali e regionali vigenti, la carica di commissario è incompatibile con:
  - a) la carica di Consigliere del Comune di Viadana;
  - b) la carica di Assessore del Comune di Viadana;
  - c) dipendenti del Comune di Viadana o enti, aziende, società da esso dipendenti;
  - d) dipendenti di altre Amministrazioni alle quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sui progetti da esaminare;
  - e) la nomina di membro della Commissione Edilizia o di Commissioni comunali operanti nel territorio comunale.
6. La Commissione, nella sua prima seduta utile, nomina il *Presidente* e il *Vicepresidente*.

#### **Articolo 44 quinquies - Durata e decadenza**

1. I membri elettivi della Commissione durano in carica fino alla decadenza dell'organo che li ha nominati e sono rieleggibili una sola volta consecutiva. Essi restano comunque operativi fino alla nomina dei successori.
2. Si ritengono decaduti dall'incarico quei membri che, senza giustificazione, risultino assenti per tre sedute consecutive. In tal caso, l'organo predisposto ne dichiara la decadenza e nomina il successore, attingendo dalla graduatoria stilata per la nomina della Commissione. Dalla decadenza e fino alla nomina del successore, il numero legale verrà computato tenendo conto della avvenuta decadenza.

#### **Articolo 44 sexies - Funzionamento**

1. La Commissione è convocata dal Presidente della stessa o, in caso di suo impedimento, dal Vicepresidente.
2. La Commissione si riunisce ogni volta che viene convocata, tenendo conto delle pratiche pervenute al Comune, in ottemperanza alle tempistiche stabilite dal D.lgs. 42/2004 e s.m.i e dal D.P.R. 139/2010.
3. L'invio della convocazione è effettuato almeno cinque giorni prima della seduta, a mezzo posta, telegramma, telefax o posta elettronica. Il termine per l'avviso di convocazione può essere ridotto in casi d'urgenza e comunque non può essere inferiore alle 24 ore.
4. Per la validità della seduta è necessaria la presenza di almeno la metà più uno dei membri con diritto di voto.
5. L'ordine del giorno deve contenere l'indicazione dei singoli argomenti da trattare.
6. Le sedute della Commissione non sono pubbliche.
7. La Commissione esprime il parere obbligatorio a maggioranza dei componenti presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente. Nel caso di astensione di tutti i componenti la Commissione, il provvedimento finale terrà conto del solo parere derivante dalle risultanze dell'istruttoria tecnica effettuata dall'Ufficio competente.
8. I componenti della Commissione che abbiano un interesse personale sull'argomento per il quale deve essere espresso il parere devono astenersi dal partecipare alla discussione e alla votazione relativa. La loro assenza deve sempre essere riportata sul verbale. L'obbligo di astensione sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a parenti o affini sino al quarto grado, o al coniuge di un membro della commissione stessa.
9. Per ogni seduta della Commissione deve essere redatto apposito verbale dove devono essere riportate le motivazioni dei voti contrari alla decisione assunta. Il verbale è sottoscritto dai membri presenti alla seduta, dal Presidente e dal Segretario della stessa.
10. La Commissione, se lo ritiene necessario, può convocare ovvero accettare la richiesta di convocazione del progettista e/o del committente del progetto in esame esclusivamente per avere maggiori dettagli e ragguagli sul progetto.

### **Sezione III – Ambito di valutazione**

#### **Articolo 44 septies - Modalità di valutazione della Commissione per il Paesaggio**

1. Il parere della Commissione è espresso con particolare attenzione agli aspetti estetico-architettonici, materici e tipologici, di inserimento dell'intervento proposto nel contesto urbanistico, edilizio e paesaggistico.
2. La Commissione esprime il proprio parere prestando particolare attenzione alla coerenza dell'intervento in progetto con i principi, le norme e i vincoli degli strumenti di pianificazione paesaggistica vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio.
3. La Commissione, anche in riferimento agli artt. 146, 147 e 159 del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 e successive modificazioni e integrazioni, valuta gli interventi proposti in relazione a:
  - compatibilità con i valori riconosciuti dal vincolo e la congruità con i criteri di gestione del bene;
  - misure prescrittive contenute nel sistema paesistico-ambientale del P.T.C.P.;
  - coerenza con gli obiettivi di qualità paesistica espressi dal P.T.C.P.;
  - compatibilità rispetto al progetto di rete ecologica provinciale;

- corretto inserimento nel contesto paesaggistico e ambientale valutato nelle sue componenti compositive, estetiche, percettive e in riferimento ai coni paesaggistici di visuale;
  - razionalizzazione dell'uso del suolo mediante la compattazione della forma urbana, la ridefinizione dei margini urbani, la salvaguardia delle aree agricole;
  - riqualificazione delle parti compromesse o degradate per il recupero dei valori preesistenti o per la creazione di nuovi valori paesistici coerenti e integrati.
1. Nell'esercizio delle specifiche competenze, la Commissione fa inoltre riferimento agli atti di natura paesistica vigenti, con particolare attenzione alle seguenti disposizioni emanate dalla Regione Lombardia:
- Criteri per l'esercizio delle subdeleghe delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni ambientali di cui all'art. 3 della L.R. 09/06/1997 n. 18, assunti con D.G.R. n. 6/30194 del 25/07/1997;
  - "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla D.G.R. n. 7/11045 dell'08/11/2002;
  - Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con D.C.R. n. 7/197 del 06/03/2001;
  - Direttiva "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica" di cui alla D.G.R. n. 6/48740 del 29/02/2000;
  - "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della L.R. 11/03/2005 n. 12" di cui alla D.G.R. 8/2121 del 15/03/2006.

**Articolo 45- Ambito di applicazione**

1. Questa sezione definisce e disciplina la formazione, la conservazione e la modificazione degli spazi pubblici intesi come parti di un disegno unitario del tessuto urbano, promuovendo iniziative tese a migliorare la vivibilità e la qualità della forma costruita e fornendo indicazioni anche relativamente all'uso e occupazione temporanei di tali spazi.
2. Rientrano in tale ambito anche gli spazi privati comunque destinati all'uso pubblico.

**Articolo 46 - Disciplina del verde su aree pubbliche**

1. La formazione, la conservazione e/o la sostituzione del verde negli spazi pubblici o ad uso pubblico, in quanto fattore di qualificazione ambientale, è assoggettata alle "Norme generali per la gestione e la manutenzione del patrimonio del verde esistente e di nuova formazione", allegate al presente regolamento.
2. In generale la realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento e per contenere l'impermeabilizzazione del suolo.

**Articolo 46bis - Giardini e parchi attrezzati**

La realizzazione di aree verdi, attrezzate e non, ad uso pubblico:

1. dovrà rispettare le disposizioni qui di seguito contenute e il loro completamento sarà condizione necessaria per la presentazione delle dichiarazioni di fine lavori e richiesta di agibilità.
2. Le aree verdi si dividono in:
  - giardini non attrezzati o minimamente attrezzati;
  - giardini attrezzati con parco giochi;
  - parco urbano con superficie complessiva oltre i 10.000 mq;
3. I Giardini non attrezzati e minimamente attrezzati devono essere completati secondo gli accordi concordati in sede di approvazione e rilascio permesso di costruire e comunque rispettando le seguenti minime prescrizioni:
  - Pulizia dell'area da rottame e terriccio sporco e posa di buon terreno per minimo 50 cm;
  - realizzazione di tappeto erboso con semina o posa;
  - realizzazione di adeguato impianto d'illuminazione con allaccio alla rete pubblica;
  - realizzazione di adeguato impianto di irrigazione con allaccio alla rete idrica;
  - fornitura e posa di fontanella potabile d'acqua;
  - adeguata piantumazione di alberi autoctoni di piccolo e medio fusto, siepi, cespugli, fiori;
  - fornitura e posa di panchine di seduta in materiale di gradimento dell'Ufficio Tecnico Comunale;
  - fornitura e posa di adeguati cestini porta-rifiuti e porta-biciclette in materiale di gradimento dell'Ufficio Tecnico Comunale;
  - fornitura e posa di adeguata segnaletica come da prescrizioni dell'ufficio tecnico Comunale;
  - realizzazione di eventuali percorsi ciclo-pedonali e di area gioco bimbi nel rispetto di quanto stabilito dall'articolo 55 bis "Disciplina degli strumenti di integrazione per disabili";
4. I Giardini attrezzati con parco giochi devono essere completati secondo gli accordi concordati in sede di approvazione e rilascio permesso di costruire e comunque rispettando le seguenti minime prescrizioni:

- Tutte le prescrizioni di cui al punto 3. precedente;
  - Realizzazione area giochi delimitata perimetralmente con transenne in legno o altro materiale di gradimento e di dimensioni dell'ufficio Tecnico Comunale;
  - Realizzazione area gioco bimbi con pavimentazione di calpestio in materiale antitrauma o antishock;
  - Fornitura e posa di attrezzi e giochi secondo prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale;
5. I Parchi urbani con superficie complessiva oltre i 10.000 mq. devono essere completati secondo gli accordi concordati in sede di approvazione e rilascio permesso di costruire e comunque rispettando le seguenti minime prescrizioni:
- Tutte le prescrizioni di cui al punto 3. precedente;
  - Tutte le prescrizioni di cui al punto 4. precedente;
  - Piantumazione di alberi autoctoni di medio e alto fusto con elenco descrittivo e loro catalogazione;
  - Realizzazione area cani liberi (con perimetrazione in recinzione di legno o rete metallica);
  - Area per attività ginniche con percorso pedonale riservato e minimo n. 10 attrezzi su prescrizione dell'Ufficio Tecnico Comunale;
  - Area per attività di quartiere, con pavimentazione in calcestruzzo su prescrizione dell'Ufficio Tecnico Comunale;
  - Area per attività sportive di quartiere (es: calcetto, minibasket, bocce, ecc.) su prescrizione dell'Ufficio Tecnico Comunale;
  - Realizzazione di percorsi ciclabili interni su prescrizione dell'Ufficio Tecnico Comunale;
  - Realizzazione di adeguati pubblici servizi igienici, sia in muratura che prefabbricati;
  - In rapporto all'estensione del parco e su prescrizione dell' Ufficio Tecnico Comunale si prevede la realizzazione di apposita Area di relax e svago (es: laghetto artificiale, bosco con area pic-nic, piazzetta con fontana, ecc.).

La realizzazione del Parco Urbano dovrà prevedere una sua preventiva progettazione tecnica da allegare alle pratiche di richiesta concessione edilizia per l'edificazione del comparto edificabile in cui è inserito per l'ottenimento delle necessarie autorizzazione comunali.

#### **Articolo 47 - Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico**

1. Le strade e le piazze, i suoli pubblici o assoggettati ad uso pubblico devono essere trattati superficialmente in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.
2. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni.
3. Le tipologie di finitura dovranno essere conformate con le specifiche condizioni di transito dei mezzi veicolari, in relazione alle sollecitazioni dei carichi dinamici previsti, dell'usura e della manutenibilità.
4. Le strade devono essere dimensionate sulla base delle norme tecniche del D.M. 20 novembre 2001 n. 206972, sia quelle di nuova costruzione da cedere in proprietà sulla base di convenzioni urbanistiche, sia quelle private di uso pubblico.
5. A partire dalla data di entrata in vigore del presente regolamento edilizio, tutti gli interventi di sistemazione stradale, costruzione di marciapiedi, recinzioni ed altro che interessi l'aspetto della strada o l'arredo urbano dovranno:
  - a. se relativi a strade già totalmente o parzialmente definite, dimostrare con documentazione grafica e fotografica il corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano esistente, così da divenire verifica dello stato di fatto e vincolante previsione per eventuali completamenti;
  - b. se relativi a strade di nuova apertura uniformarsi a un progetto guida da estendere a tutti gli interventi interessanti la strada stessa.
6. Lungo le nuove strade dovranno essere previsti adeguati spazi destinati ad ospitare i contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani, dimensionati in base alle indicazioni dell'ente gestore, collocati in modo da non intralciare in alcun modo la circolazione dei mezzi veicolari.
7. È vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso

pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

8. In presenza di sottoservizi impiantistici in caso di possibili interventi è necessario recintare l'area interessata con segnaletica di sicurezza adeguata, visibile anche di notte.

#### **Articolo 48 - Pavimentazioni stradali**

1. Per la sede di scorrimento del traffico veicolare (massicciata) sono previste tre possibilità di pavimentazione:
  - a. bitumatura: per le strade di grande comunicazione e comunque esterne al centro storico, identificato nell'area urbana entro il tracciato delle circonvallazioni;
  - b. acciottolato con o senza trottatorie centrali in pietra: per le strade di minor traffico interne alla zona centrale della città;
  - c. lastricatura mediante elementi di granito di forma rettangolare, cm 60 x 120, di spessore adeguato: per percorsi qualificati come principali sotto il profilo dell'uso oppure della rappresentatività.
2. I marciapiedi, ove questi siano esistenti o comunque dove convenga costruirli a favore di una maggiore o più agevole praticabilità pedonale della strada, prevedono l'impiego di cordolature in porfido o granito, per il contenimento della lastricatura in beola e/o in granito a pezzatura ridotta, posata a correre; si ricorrerà alla beola quando la pavimentazione di marciapiedi o di sotto- portici o altra zona sia già in gran parte costituita da tale materiale, seguendone anche lo schema di posa.
3. Le strade di acciottolato nelle due versioni, con o senza trottatorie comprendono almeno le seguenti vie: Martiri della Prigionia, i Bonomi; S. Filippo, Quartierino; Ginnasio; del Teatro; Vittorio Veneto, Bedulli; G. Mazzini; Monte Pasubio; Cavour; M. D'Azeglio (dall'innesto di via Cavallotti verso l'esterno); G. Garibaldi; piazza Solferino.
4. Le strade a lastricatura di grande formato, in granito comprendono preferibilmente: via A. Manzoni; E. Sanfelice; Largo De Gasperi; via Circonvallazione Fosse; piazza Gramsci; via D'Azeglio (tratto dall'innesto di via Cavallotti verso l'interno); piazza A. Manzoni; G. Matteotti; via G. Verdi; via Cavallotti; L. Grossi. A. Parazzi.
5. Per altre segnalazioni, si dovranno studiare modello, schema e colore affinché non turbino la percezione dei segnali stradali.
6. I pali di sostegno dovranno essere disegnati in maniera che il medesimo palo possa supportare contemporaneamente due tipi di segnali, stradali e vari, distinguendo con colorazioni diverse a seconda della faccia che presenta l'uno o l'altro segnale.

Le norme sopra elencate sono da considerarsi prescrittive nel caso di interventi di ristrutturazione o riqualificazione urbana e non per interventi di semplice rifacimento o manutenzione della pavimentazione esistente.

#### **Articolo 49 - Insegne, mezzi pubblicitari e affissioni**

1. Insegne, sorgenti luminose e cartellonistica pubblicitaria devono considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture influenti sul carattere dei luoghi; esse devono essere collocate in relazione alle esigenze di decoro degli spazi pubblici e la posizione dei suddetti elementi sugli edifici deve conformarsi alle caratteristiche morfologiche dei manufatti architettonici.
2. Pertanto per gli indicatori e le insegne collocati a scopo pubblicitario, è necessaria l'autorizzazione che viene rilasciata dal Comune e detti elementi non devono contrastare con il decoro urbano e costituire intralcio alla mobilità pedonale e veicolare.
3. Sono proibite insegne o infissi o vetrine che coprano parti ornamentali delle facciate esistenti.
4. Le insegne a bandiera, poste in fregio agli edifici, non potranno essere collocate ad un'altezza inferiore a m. 2,50 dal livello del marciapiede ed il loro oggetto dovrà risultare di almeno 50 cm. inferiore alla larghezza del marciapiede. Non sono comunque ammesse insegne a bandiera che aggettino oltre m. 1,20. Le insegne a bandiera sono vietate in assenza del marciapiede.
5. Nei nuovi edifici che comprendono uffici o attività commerciali occorrerà richiedere l'approvazione di un progetto complessivo a cui dovranno uniformarsi le eventuali insegne e targhe.
6. Le installazioni di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovranno essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.

7. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni in genere interessanti aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.
8. L'affissione deve essere visibile, esposta ma non invasiva, né turbativa nei confronti della percezione dei segnali, soprattutto stradali, e dell'immagine ambientale in generale, sia in centro che all'esterno.
9. I supporti dovranno essere solidi e colorati, capaci di contenere un certo numero di manifesti e disposti in luoghi strategici dal punto di vista della possibilità e rapidità di informazione.

#### **Articolo 50 - Attrezzature per l'arredo urbano**

1. Tutte le attrezzature per l'arredo urbano, compreso giochi per bambini, dovranno essere selezionate secondo prescrizione dell'Ufficio Tecnico Comunale e posizionate in funzione della consequenzialità, compatibilità e usabilità reale degli oggetti, al fine di realizzare una sistemazione coerente.
2. Fioriere ornamentali o per servizio di segnalazione, divieto o invito possono essere realizzate in materiale poroso cementizio o altro materiale secondo prescrizione dell'Ufficio Tecnico Comunale, rispondente all'esigenza di contenere vegetali viventi e mantenendo una linearità estetica con quelle già esistenti.

#### **Articolo 51 - Chioschi, cabine telefoniche, edicole**

1. L'installazione su spazi pubblici di chioschi, cabine telefoniche, pensiline di riparo per le fermate dei servizi di trasporto pubblico, anche se di tipo precario e provvisorio deve corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. Chioschi, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso.

#### **Articolo 52 - Passaggi pedonali**

1. Tutte le vie di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici realizzati in conformità con le norme di legge sulla eliminazione delle barriere architettoniche.
2. I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati.
3. La pavimentazione di marciapiedi, di portici, di gallerie e di pubblici passaggi, anche di proprietà privata, deve essere eseguita con materiale resistente ed antidrucciolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenuta a cura e spese dei proprietari.
4. Lungo le strade del centro urbano nella costruzione di nuovi marciapiedi o nel ripristino di quelli esistenti, è vietato l'uso di tappeto bituminoso o di calcestruzzo liscio e rullato, salvo modesti interventi su manufatti precedentemente realizzati con tale tipo di pavimentazione.
5. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a m 2,00; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.
6. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.
7. In tutte le strade pubbliche che abbiano uno sviluppo di lunghezza superiore a 100 m devono essere previsti attraversamenti pedonali realizzati in rilevato rispetto alla quota stradale, con caratteristiche cromatiche e materiali diversi rispetto alla strada stessa. Tale norma si applica anche in caso di interventi di ripristino di strade pubbliche esistenti, con esclusione delle strade statali che attraversano i centri abitati.
8. I marciapiedi lungo le strade di nuova costruzione (urbane ed extraurbane) non devono avere larghezza inferiore a m. 1,50. Nel caso di marciapiedi in corrispondenza dei quali siano collocati pali per l'illuminazione pubblica, per le linee telefoniche od altri impianti, per segnalazioni stradali e/o alberature la larghezza transitabile non dovrà essere inferiore a m.1,20.
9. E' vietato, salvo casi del tutto eccezionali o per l'eliminazione delle barriere architettoniche, abbassare la quota del piano del marciapiede **non** in corrispondenza di accessi privati o pubblici.
10. Sono ammesse finestre in piano orizzontale per dare luce ai sotterranei purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo, o da



griglie metalliche di tipo rigido ed indeformabile, con feritoie di larghezza non superiore a 5 mm.; possono venire praticate aperture negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini purché munite di opportune difese.

11. Nel centro abitato e nelle zone di espansione residenziale e non, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche ambientali ed è comunque vietato l'uso di materiali bituminosi e cementizi.

#### **Articolo 53 - Percorsi ciclabili**

1. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono avere larghezza minima di m. 2,50 e devono possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.
2. La pavimentazione deve essere in materiale idoneo, con superficie regolare, compatta non sdruciolevole; i percorsi ciclopedonali dovranno essere completi di tutti i dispositivi accessori atti a garantire la sicurezza dei ciclisti e dei pedoni, quali, a titolo esemplificativo: segnaletica orizzontale, dissuasori, specchi, ecc..

#### **Articolo 54 - Spazi porticati**

1. La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.
2. Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.
3. Le dimensioni minime di larghezza sono pari a 2.5 mt ed in altezza pari a 3 mt e devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.
4. Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso, possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

#### **Articolo 55 - Occupazione degli spazi pubblici**

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

#### **Articolo 55 bis - Disciplina degli strumenti di integrazione per disabili nelle aree verdi**

1. Gli spazi verdi suggeriscono un approccio alla progettazione orientato a stimolare tutti i sensi dell'uomo, attraverso una strutturazione dell'ambiente ed un'organizzare degli indizi, che questo può trasmettere ai suoi fruitori. Questo tipo di progettazione, che si può definire "progettazione plurisensoriale" apparentemente mirata ad assolvere alle esigenze di una particolare utenza, come quella dei non vedenti, che utilizzano i sensi residui per orientarsi e muoversi nello spazio, risulta poi a beneficio di tutti i cittadini: agendo sui corrimano, sulle texture delle pavimentazioni, sulla diversa tipologia dei materiali, sui cordoli posti sui bordi dei percorsi, sul contrasto cromatico dei vari elementi, si possono agevolare la

fruizione tattile e visiva e, così, favorire l'orientamento. Anche l'"indizio termico" realizzabile per esempio attraverso l'opportuna disposizione di zone assolate o ombreggiate, può indicare il passaggio da un luogo deputato a una funzione a un altro; così come le essenze odorose possono far memorizzare i luoghi e favorire il loro riconoscimento. L'indizio acustico dell'acqua di una fontana può suggerire la presenza di un luogo tranquillo deputato alla sosta ed al riposo; così come i pergolati, i porticati e altri elementi dalla differente volumetria, in alternanza agli spazi aperti, oltre ad articolare i percorsi e a renderli più gradevoli, contribuiscono alla creazione di ambienti acusticamente diversificati.

2. Per "aree verdi" si intendono sia le sistemazioni urbane (giardini pubblici, parchi urbani, aree gioco per bambini), che quelle extraurbane (parchi naturali, sentieri ed itinerari naturalistici), ovvero quei luoghi dove si possono svolgere attività di carattere ludico, ricreativo e del tempo libero a contatto con la natura. Un riferimento esplicito ai parchi pubblici ed alle aree verdi attrezzate è contenuto nella circolare del Min. LL.PP. n. 1030 del 1983, riguardante gli "Orientamenti relativi alle facilitazioni per la circolazione e la sosta dei veicoli delle persone invalide", dove viene evidenziato che "almeno i principali percorsi pedonali vengano previsti in modo da avere uno o più punti di contatto con strade o spazi carrabili, ancorché a circolazione limitata". Per garantire l'accesso a queste aree, occorre avere:

posti auto riservati nei parcheggi in prossimità dell'ingresso principale o in punti alternativi di facile accesso al giardino/parco;

ingresso accessibile, con dissuasori che inibiscano l'ingresso alle auto e anche ai ciclo-motori e motocicli;

percorso pedonale che colleghi tutte le strutture di uso pubblico ed i servizi, accessibile alle esigenze di chiunque per sviluppo, dimensioni e caratteristiche della pavimentazione;

aree di sosta, opportunamente dimensionate ed arredate, collocate almeno ogni 200 metri lungo il percorso;

punti informativi utilizzabili anche dai non vedenti, che diano indicazioni precise sui percorsi di visita, che ognuno possa scegliere in funzione delle proprie esigenze personali e/o energie residue, su ciò che si trova lungo il tragitto e sulla collocazione dei servizi;

elementi di arredo fruibili da tutti.

Le aree per la sosta, poste in prossimità ai parcheggi, ai giardini e lungo i percorsi, rivestono una grande importanza per gli anziani, oltre che per i disabili motori e sensoriali: pertanto devono essere confortevoli e devono essere attrezzate con una serie di oggetti di pratico utilizzo, quali cestini portarifiuti, fontanelle per bere, pannelli informativi, ecc. L'area di sosta può essere protetta per una parte da una pensilina o da alberi che portano ombra e prevedere uno spazio per la sedia a ruote o per un passeggino accanto alla panchina; quest'ultima deve essere dotata di braccioli, per consentire alle persone anziane di sollevarsi più facilmente. E' opportuno che le aree per la sosta, attrezzate con almeno una panchina, siano collocate lungo i percorsi circa ogni 200 m.

3. I giochi per i bambini, in un'area appositamente attrezzata, devono essere adeguati alle esigenze di una utenza ampliata e contribuire a formare ed educare gli stessi ad una cultura della partecipazione e dell'integrazione, potendo riconoscere, da subito, nel momento del gioco, la diversità degli altri come una risorsa. Dal punto di vista della struttura tali aree devono avere i richiesti requisiti di accessibilità a proposito delle aree esterne (superfici complanari ai percorsi pedonali, o con questi raccordati tramite dei piani inclinati con adeguata pendenza; cancelli di ingresso con una apertura minima di 90 cm, etc.). Devono essere attentamente considerati i materiali delle pavimentazioni, perché abbiano solidità, antisdrucchiolevolezza e siano sicuri per i bambini su sedia a ruote (materiale sintetico; terre o ghiaie compatte e stabilizzate, ecc.). In prossimità dei giochi per i bambini, e in particolar modo delle altalene, degli scivoli, delle giostrine, ecc., dovranno essere predisposte opportune pavimentazioni in materiale sintetico appropriato, in grado di favorire il drenaggio delle acque piovane nel sottosuolo evitando la formazione di buche e pozze d'acqua. Le aree con sabbia devono essere recintate e chiaramente diversificate dalle altre zone. Gli oggetti di arredo, alla pari di tutti quelli previsti nelle aree verdi, non devono presentare spigoli o sporgenze pericolose. Le aree gioco devono prevedere una organizzazione in spazi dalle piccole dimensioni, dove i bambini possono giocare in piccoli gruppi, e in aree dalle grandi dimensioni (ove possibile) per giochi che richiedono una maggiore estensione superficiale, in modo da poter essere utilizzate per differenti tipi di attività. Le strutture per il gioco possono essere pensate per stimolare più sensi ed articolate in modo da fornire una stimolazione motoria ai bambini con ridotta mobilità. Attraverso alcune aggiunte e opportuni accorgimenti, infatti, si possono realizzare giochi che, a differenza di quelli attualmente in commercio e diffusi nei parchi urbani, sono fruibili da tutti i bambini, disabili e non. Tenendo, inoltre, conto delle disabilità sensoriali, spesso trascurate, di non vedenti/ipovedenti, non udenti/ipoudenti, si possono integrare ai giochi: fontane d'acqua, suoni, piante odorose ed altri elementi naturali, che sollecitano le sensibilità tattili, acustiche ed olfattive di ogni bambino.

4. Nelle aree a verde, compatibilmente con l'ambiente naturale, inseriti in edifici o in strutture all'uopo installate, è consigliabile prevedere servizi igienici accessibili anche a persone disabili. Le strutture dei servizi igienici nelle aree verdi possono essere di due tipi:
  - strutture di arredo urbano;
  - strutture fisse.

I campi da gioco devono essere strutturati in modo da permettere ai bambini disabili una utilizzazione autonoma degli spazi e delle attrezzature fisse. Lo scopo è quello di favorire lo sviluppo motorio sensoriale delle loro capacità residue ed un loro inserimento sociale. I percorsi pedonali devono avere una larghezza minima di 150 cm con pendenze max 5% e una pavimentazione antisdrucciolevole. Le cassette o simili devono avere gli accessi larghi almeno 80cm.
5. La progettazione del piano orizzontale nello spazio urbano deve prendere in considerazione l'intero sistema costituito dalla carreggiata stradale, dai marciapiedi o percorsi pedonali a livello e dagli attraversamenti, considerando tutti i movimenti che la persona con disabilità può compiere, parallelamente all'asse stradale o trasversalmente allo stesso. Bisogna, inoltre, considerare i diversi modi in cui l'individuo si sposta lungo i percorsi, a piedi (camminando o su una sedia a ruote), in bicicletta, con autovettura, come passeggero su mezzi di trasporto pubblico. Si applicano a questo proposito le norme dettate dal D.M. 236/89 e dal D.P.R. 503/96.
6. Il tutto deve essere ragionevolmente dimensionato alla estensione dell'area verde in questione.

#### **Articolo 56 - Disciplina d'uso del sottosuolo**

1. L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999, ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.
2. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblico.
3. Gli spazi del sottosuolo dovranno essere:
  - a. ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
  - b. illuminati artificialmente e/o naturalmente;
  - c. identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
  - d. conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.
4. Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.
5. Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.
6. Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte.
7. Ai fini della economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, devono essere previsti nel sottosuolo cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate. Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezionabilità.

#### **Articolo 57 - Reti di servizi pubblici**

1. Le reti dei servizi pubblici devono conformarsi al contesto urbano in cui vengono inserite; in particolare le condotte i punti di accesso, le camerette di ispezione e le tombature devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.
2. Le reti di servizi pubblici devono essere realizzate in conformità con gli standard di progetto e le prescrizioni tecniche per la progettazione e realizzazione dei sottoservizi dettate dagli enti gestori.

#### **Articolo 58 - Volumi tecnici e 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 a provvedimento autorizzativo.
3. Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici e possono trovare collocazione all'interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute nello strumento urbanistico.
4. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.

#### **Articolo 59 - Intercapedini e griglie di aerazione**

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

#### **Articolo 60 - Parcheggi d'uso pubblico**

1. Gli spazi appositamente destinati alla sosta dei veicoli devono essere trattati superficialmente in modo da facilitare le condizioni di accessibilità; le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso il convogliamento delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni.
2. Di norma la pavimentazione delle zone destinate a parcheggio dovrà essere differenziata per colore e finitura superficiale rispetto alla strada destinata al transito dei veicoli con l'obbligo di utilizzare materiali permeabili o semipermeabili, fatte salve particolari circostanze dettate dal luogo di intervento.
3. In generale e comunque per le aree destinate a parcheggio di uso pubblico (escluso interrati e seminterrati) di superficie superiore a 500 m<sup>2</sup> dovrà essere prevista opportuna piantumazione in ragione di un albero ogni 4 posti auto seguendo le indicazioni delle "Norme generali per la gestione e la manutenzione del patrimonio del verde esistente e di nuova formazione", allegate al presente regolamento.
4. Tutti i parcheggi d'uso pubblico devono essere provvisti delle necessarie infrastrutture a rete e di adeguata illuminazione nel rispetto della normativa vigente in materia, con gradimento dell'installazione di impianti autoalimentati a pannelli solari.

### **Sezione II – Spazi privati**

#### **Articolo 61 - Ambito di applicazione**

1. Scopo di questa sezione è la disciplina degli elementi che mettono in relazione gli spazi privati e gli spazi pubblici in modo da favorire l'unitarietà del tessuto urbano.

#### **Articolo 62 - Accessi e passi carrabili**

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da

cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

2. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
3. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra la soglia degli accessi carrabili e la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a m 4,50. In caso di comprovata necessità, in luogo dell'arretramento ne può essere consentita l'automazione.
4. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di m 12,00 dagli angoli delle strade.
5. Nel caso in cui si dovessero prevedere due o più passi carrai la distanza minima da rispettarsi non deve essere inferiore a m 2,00.
6. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque.
7. Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni, e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma.

### **Articolo 63 - Strade private**

1. La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione, la quale deve anche specificare se dette strade sono ad uso pubblico o a uso esclusivo dei residenti; inoltre mentre per le prime l'accesso è libero, per le seconde l'accesso dovrà essere regolamentato e limitato con cancellata o sbarre.
2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
  - a. alla pavimentazione;
  - b. alla manutenzione e pulizia;
  - c. all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
  - d. all'efficienza del sedime e del manto stradale;
  - e. alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
  - f. alla adeguata illuminazione, nel rispetto della normativa vigente in materia, con gradimento per l'installazione di impianti autoalimentati a pannelli solari.
3. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di m 5,00 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m 7,50 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
4. Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di m 3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m 6,75.
5. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m 4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di m 7,00 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m 10,00 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.
6. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 3, 4, 5 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.
7. Le strade private poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione, realizzato secondo le specifiche dettate dall'Ente gestore con gradimento per l'installazione di impianti autoalimentati a pannelli solari.

### **Articolo 64 - Allacciamento alle reti fognarie**

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

2. È fatto divieto di convogliare nella rete fognaria le acque piovane ad esclusione delle acque di prima pioggia, ove ne sia prevista la raccolta.
3. Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria, si applicano le disposizioni delle leggi vigenti ed il regolamento regionale vigente in materia.
4. Per tutti gli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti o di nuova costruzione è vietato prevedere l'immissione di acque meteoriche nella rete fognaria pubblica, ma deve essere prevista la dispersione nel terreno delle acque dei tetti e delle superfici impermeabilizzate.
5. Salve disposizioni di altre norme, tutti i locali interrati o seminterrati di nuova realizzazione, fatto salvo autorimesse e parcheggi per i quali occorre comunque privilegiare la dispersione nel terreno e l'allacciamento come "troppo pieno" non possono scaricare acque meteoriche nella rete fognaria pubblica.
6. I nuovi allacciamenti dovranno essere realizzati nel rispetto delle Prescrizioni tecniche per la progettazione e realizzazione dei sottoservizi emanate dagli enti gestori.
7. E' fatto obbligo per tutti gli interventi di ristrutturazione con o senza ampliamento, ovvero manutenzione straordinaria di locali adibiti a servizio igienico, la contestuale regolarizzazione dello schema fognario in base alle norme ed ai regolamenti vigenti.

#### **Articolo 65 - Allacciamento alle reti impiantistiche**

1. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas metano, energia termica) nel rispetto delle Prescrizioni tecniche per la progettazione e realizzazione dei sottoservizi emanate dagli enti gestori
2. Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.
3. L'installazione di antenne paraboliche deve rispettare i seguenti criteri:
  - a. tutti i condomini già in possesso di un impianto centralizzato o che intendono installarne uno devono avvalersi di antenne paraboliche collettive da installare in copertura;
  - b. l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, ha luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente;
  - c. le antenne paraboliche devono corrispondere a precise dimensioni per impianti collettivi e singoli ed essere tali da non sporgere rispetto a logge, terrazzi e balconi, in modo da non causare stillicidi pericolosi per altri residenti e/o condomini;
  - d. devono avere un colore in armonia con il manto di copertura dell'edificio e non interferire negativamente con l'aspetto dell'edificio percepibile da strade e spazi pubblici;
  - e. sul disco dell'antenna parabolica è ammessa la presenza del logo del costruttore e/o dell'importatore;
  - f. le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto della legge 46/1990 a tutela della sicurezza degli impianti;
  - g. sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela di beni artistici;
  - h. ove non risulti possibile, per problemi tecnici documentabili, l'installazione delle antenne paraboliche in copertura, queste possono essere inserite su balconi, terrazzi, comignoli, giardini e cortili purché non siano visibili dalla strada pubblica;
  - i. le antenne paraboliche di grandi dimensioni non devono porsi in contrasto con l'armonia ambientale, paesaggistica e panoramica.;
  - l. il Comune potrà emanare apposita ordinanza per lo spostamento di antenne paraboliche già installate, nel caso in cui queste risultino in contrasto con le caratteristiche formali ed ambientali dell'ambiente circostante.
4. Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, il progetto edilizio relativo a nuove costruzioni deve prevedere un contatore individuale per ogni singola unità abitativa, nonché il collegamento a reti duali, ove già disponibili, ai sensi e per gli effetti della legge. 5 gennaio 1994, n. 36 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Articolo 66 - Recinzioni**

1. Le recinzioni entro il perimetro del centro edificato su strade o tra proprietà, non debbono superare l'altezza di m. 2,50, misurata con riferimento alla quota del marciapiede più prossimo.

2. Le nuove recinzioni debbono in ogni caso uniformarsi, quanto più possibile, per dimensioni e materiali, a quelle dei lotti adiacenti.
3. Lungo le strade e gli spazi pubblici, non sono consentite recinzioni con muri pieni, di altezza superiore a ml. 1,00, misurata a partire dalla quota più alta del terreno; sono tuttavia consentite altre soluzioni, quando, su parere conforme della Commissione edilizia, siano riconosciute più confacenti con le caratteristiche ambientali e orografiche della zona, o quando formino composizione architettonica unitaria con l'edificio e non costituiscano pregiudizio per la sicurezza stradale.
4. In corrispondenza delle strade e degli spazi pubblici di nuova costruzione, i cancelli di ingresso dei passi carrai devono essere sempre arretrati dalla linea di recinzione di almeno m. 3,50, in modo da facilitare l'entrata o l'uscita degli autoveicoli, salvo casi particolari cui possono essere concesse deroghe specifiche, previo parere della Commissione Edilizia e comunque nel rispetto del Codice della Strada.
5. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà; i cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
6. Nelle nuove recinzioni devono essere convenientemente inseriti ed opportunamente protetti il vano per i contatori ed eventuali apparecchi citofonici e a fotocellula.
7. Gli strumenti urbanistici attuativi devono dettare norme e prescrizioni specifiche per le recinzioni, nel rispetto delle disposizioni del presente articolo.
8. Le recinzioni esistenti, possono essere conservate nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni, e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, le stesse debbono essere adeguati alla presente norma.

#### **Articolo 67 - Spazi ineditati**

1. Gli spazi con destinazione urbanistica diversa da quella agricola devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano: devono, pertanto, avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, alberati. Non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte di enti o dei soggetti proprietari. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico-sanitaria, devono essere sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfezione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione.
2. A tal riguardo, il Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la formazione, la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc. e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
3. E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.
4. Il Sindaco ha facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi e pericolosi. Egli ha inoltre facoltà di imporre ai proprietari la pulizia e la manutenzione delle facciate dei fabbricati in abbandono.
5. Il Sindaco, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini di inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

#### **Articolo 68 - Sistemazioni esterne ai fabbricati**

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.
2. Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.
3. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione.
4. E' consentita la realizzazione di gazebo, casette, pergolati in legno o altri materiali, tranne che in muratura, costruiti in opera o prefabbricati, purché di superficie inferiore a mq 9 e con lato maggiore di dimensione inferiore a ml 3,5, con altezza minima di ml 1,80 ed altezza media non superiore a ml 2,20; tali strutture non potranno essere edificate a confine e la loro ubicazione non dovrà ridurre

l'illuminazione diretta di locali abitabili, inoltre non saranno considerate ai fini del calcolo del volume e della superficie realizzabili nel lotto.

5. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con i materiali e le finiture previste per tali spazi e con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.
6. Le sistemazioni esterne ai fabbricati di nuova costruzione devono costituire parte integrante del progetto edilizio e come tali costituiscono vincolo ai fini della progettazione delle opere.
7. Nella progettazione degli spazi scoperti dei lotti edificabili devono essere tenute in considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie permeabile e di quella a verde praticabile, anche in relazione all'irraggiamento solare; a tale scopo, la superficie non occupata dai fabbricati deve essere sistemata a prato, comprendendo nel computo anche gli spazi di sosta per autoveicoli pavimentati con griglie salvaprato, in ragione dei seguenti rapporti in relazione al tipo di insediamento esistente o previsto:
  8. 40% per le zone prevalentemente residenziali che non presentano caratteristiche di particolare pregio ambientale
  9. 60% per gli ambiti a prevalente destinazione residenziale previsti dal Documento di Piano
  10. 40% per le zone destinate a insediamenti produttivi e terziari.
11. Tale rapporto può essere ridotto al 30% se, per le restanti parti, vengono utilizzate pavimentazioni permeabili, tenendo conto che, per le differenti tipologie di pavimentazione, la permeabilità è quella che risulta certificata per i singoli prodotti e/o materiali. Nella quota di superficie permeabile può essere compresa anche la copertura a tetto di edifici, allestita a "giardino" con sistemazione stabile dell'apparato vegetativo.
12. Attorno agli edifici non è ammesso realizzare riporti di terreno con pendenze superiori al 7%, misurate tra la quota media del marciapiede interno all'edificio e la quota media del marciapiede stradale adiacente il lotto.
13. Nelle aree scoperte a servizio di attività produttive dovranno essere opportunamente impermeabilizzate le superfici che possono venire contaminate da sostanze nocive utilizzate nell'ambito del ciclo produttivo; le acque di prima pioggia provenienti dalle superfici coperte e pavimentate dovranno essere preventivamente trattate e convogliate verso la fognatura pubblica, ma la quota di permeabilità deve essere rispettata, mentre le acque non soggette a sporcamento dovranno essere smaltite localmente.

#### **Articolo 69 - Toponomastica e segnaletica**

1. Non è soggetto a provvedimenti abilitativi l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe, piastrelle, tabelle, cartelli, orologi, lapidi, purché il manufatto non sia soggetto a vincolo o si trovi in aree di rispetto ambientale, di cui al D.Lgs 42/2004.
2. È riservata all'Amministrazione la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale di dimensioni e caratteristiche unificate, resistenti alle azioni atmosferiche, orologi, lapidi commemorative.
3. La collocazione delle tabelle deve avvenire senza danno alcuno per l'immobile; l'ubicazione delle tabelle deve essere tale da assicurare una buona visibilità sia da parte dei pedoni, sia da parte dei veicoli.
4. Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dal Comune.

#### **Articolo 70 - Numeri civici**

1. Tutti gli accessi di qualsiasi specie di ogni fabbricato devono essere muniti di numero civico assegnato dal Comune, secondo le vigenti disposizioni in materia.
2. Per le nuove costruzioni, il numero civico va richiesto contestualmente alla richiesta di agibilità.
3. Il numero civico, del modello unico indicato dal Comune, oltre che sugli accessi della eventuale recinzione, viene collocato, a cura del proprietario, di fianco alla porta d'ingresso, a destra di chi guarda, ad una altezza variabile da 2 m. a 3 m. e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile nella medesima posizione a cura del possessore dell'immobile; non sono ammesse altre tipologie di numerazione diverse da quella unica indicata dal Comune.



4. Nei casi in cui:
  - a. a- il numero civico è collocato ad una distanza superiore a 20mt. dal ciglio della strada principale (e quindi non facilmente leggibile e individuabile);
  - b. un gruppo di edifici sia collocato su una diramazione secondaria della viabilità, ma riportante la medesima denominazione;il Comune posiziona apposita segnaletica "ripetitiva" del numero o della denominazione stradale con l'indicazione dei numeri civici ivi ubicati (via "tal dei tali" dal civico n.\_\_al n.\_\_)
5. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
6. È fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.
7. In caso di demolizione di fabbricati, di soppressione di porte esterne di accesso numerate, di variazioni nella numerazione, il proprietario restituisce nel termine di quindici giorni, all'amministrazione gli indicatori assegnati.

#### **Articolo 70 bis - Cassette Postali**

1. Nelle nuove costruzioni le cassette postali dovranno essere posizionate all'esterno sulla pubblica via, mentre solo nelle ristrutturazioni con più unità abitative nello stesso stabile, se non possibile altrimenti, potranno essere posizionate all'interno dell'androne comune.
2. La prescrizione riguarda tutti i complessi d'abitazione, individuale e collettiva, gli edifici industriali e artigianali e gli uffici, non provvisti di portineria.

#### **Articolo 70 ter - Spazi e depositi biciclette**

1. Nel caso di interventi edilizi plurifamiliari di nuova edificazione (ivi compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione) dovranno obbligatoriamente essere realizzati, possibilmente al piano terra e in conformità con la normativa regionale e nazionale vigente, locali comuni destinati esclusivamente al deposito biciclette. Tali locali, se di altezza inferiore a m. 2,40, non vengono computati nella s.l.p.. Dovrà essere garantito un percorso di accesso ai locali biciclette da tutti gli ingressi condominiali sulla pubblica via.
2. Per il calcolo del numero di biciclette su cui dimensionare i locali per il ricovero delle stesse, si dovrà fare riferimento al Volume virtuale ( $Vv = Slp$  [superficie lorda di pavimento] x 3), mediante l'applicazione della seguente formula matematica:
  - n. biciclette minimo =  $Vv / 200$  per interventi di tipo residenziale
  - n. biciclette minimo =  $Vv / 100$  per interventi di tipo commerciale
  - n. biciclette minimo =  $Vv / 150$  per interventi di tipo direzionale o terziario
3. Nel caso di impossibilità tecnica a reperire spazi adeguati all'interno da adibire a deposito biciclette, dovranno obbligatoriamente essere previsti e reperiti spazi per biciclette (stalli coperti o rastrelliere fisse) negli spazi pertinenziali nella misura di n. stalli per biciclette minimo pari a:
  - n. stalli per bicicletta minimo =  $Vv / 300$  per gli interventi di tipo residenziale;
  - n. stalli per bicicletta minimo =  $Vv / 150$  per gli interventi di tipo commerciale;
  - n. stalli per bicicletta minimo =  $Vv / 200$  per gli interventi di tipo direzionale/terziario,Dovrà essere inoltre garantito un percorso di accesso agli stalli e alle rastrelliere da tutti gli ingressi condominiali sulla pubblica via.
4. In tutti i cortili e gli spazi esterni pertinenziali (esistenti o di nuova edificazione) deve essere consentito l'accesso e la sosta delle biciclette degli abitanti, dei visitatori e dei lavoratori dei numeri civici collegati a tali cortili e spazi pertinenziali.
5. Sono esentati dall'obbligo gli interventi edilizi monofamiliari e tutti gli edifici già esistenti privi di adeguata area pertinenziale risultante da apposita dichiarazione documentata da allegare alla domanda di permesso di costruire.

#### **Articolo 70 quater - Deposito rifiuti solidi urbani**

1. Obbligo di conferimento:
  - c. I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili raccolti all'interno delle abitazioni, delle scale, dei corridoi, in generale dei locali abitati e degli annessi recintati, devono essere conferiti a cura degli abitanti in contenitori conformi alle disposizioni comunali vigenti, collocati nei depositi di cui ai seguenti commi, nonché conformi alle disposizioni del Regolamento Locale di Igiene.
  - d. In ogni fabbricato plurifamiliare del territorio comunale devono essere previsti spazi attrezzati per la raccolta differenziata tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante. Tali spazi, se di altezza inferiore a m.2,40, non vengono computati nella s.l.p..
  - e. Gli spazi dovranno essere idonei per garantire la raccolta differenziata di tutte le tipologie di rifiuto in conformità al Regolamento Locale d'Igiene o ad altri regolamenti o disposizioni che verranno disposti dall'Amministrazione Comunale.
2. Disposizioni sui locali depositi:
  - a. Le canne di caduta per i rifiuti solidi urbani di produzione domestica sono tassativamente vietate.
  - b. I fabbricati plurifamiliari devono disporre di un locale deposito destinato esclusivamente ad accogliere i contenitori dei rifiuti solidi urbani.
3. La realizzazione dei locali con destinazione d'uso a Deposito rifiuti solidi urbani dovrà essere effettuata come segue:
  - a. Negli edifici di nuova costruzione esclusivamente all'interno del corpo di fabbrica o dell'area di pertinenza.
  - b. Negli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento l'ubicazione dei depositi per rifiuti sarà ammessa in esterno al corpo di fabbrica solo laddove si ravvisi la necessità di non poter giungere a diversa soluzione, per la disposizione e dimensioni degli spazi interni cui il manufatto accessorio dovrebbe supplire. Affinché sia possibile realizzare eventuali Depositi rifiuti solidi urbani esterni al corpo di fabbrica, si dovrà necessariamente richiedere un sopralluogo da parte dell'ufficio tecnico che accerti, attraverso un'opportuna relazione di sopralluogo, le condizioni di cui sopra.
  - c. Detto deposito deve essere facilmente accessibile da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta ed avere dimensioni tali da contenere una quantità di rifiuti non inferiore a litri 4,50 per ogni abitante. L'integrità del contenitore deve essere garantita sia nel locale deposito che durante il trasporto da questo ai punti di prelievo, conformemente alle disposizioni comunali vigenti.
4. Caratteristiche del locale deposito:

Il locale deposito deve avere le seguenti caratteristiche, ed essere rispondente altresì ai requisiti di cui all'art. 3.4.58 del Regolamento Locale di Igiene:

  - a. altezza compresa tra un minimo di m. 2 ed un massimo di metri 2,40 e superficie adeguata, comunque non inferiore a mq. 2;
  - b. porta metallica a tenuta, di dimensioni minime di mt. 1,20 per mt. 2,00;
  - c. pavimenti e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale liscio, impermeabile e facilmente lavabile;
  - d. torrino esalatore collocato ad una distanza di almeno m. 10 dall'apertura del più vicino locale abitabile, qualora l'immondezzaio non faccia parte del corpo del fabbricato, ovvero prolungantesi oltre il colmo del tetto nel caso contrario;
  - e. scarichi sifonati dell'acqua di lavaggio, opportunamente collegati allo scarico fognario;
  - f. accorgimenti tali da assicurare un'adeguata difesa antimurina e antinsetti.
5. Nel termine di 4 (quattro) anni nei fabbricati esistenti devono essere predisposti contenitori posti nella proprietà privata dei fabbricati plurifamiliari per il deposito temporaneo e differenziato dei rifiuti urbani ovvero si deve presentare apposita richiesta d'esonazione, predisposta dall'Amministratore o facente veci, certificando con allegata planimetria l'indisponibilità di aree pertinenziali o di idonei spazi comuni.
6. È sempre ammessa la realizzazione di spazi per il compostaggio, nel rispetto delle disposizioni del vigente regolamento comunale, in materia di raccolta e conferimento di rifiuti.

**Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano****Sezione I – Inserimento ambientale delle costruzioni****Articolo 71 - Ambito di applicazione**

1. Questa sezione definisce e disciplina la progettazione dei nuovi interventi edilizi e la modificazione delle edificazioni private intese come parti determinanti nella composizione del tessuto urbano.

**Articolo 72 - Decoro delle costruzioni**

1. Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani; ad esse viene affidato il ruolo di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative nel rispetto degli elementi compositivi sedimentati nella memoria urbana e di contribuire alla caratterizzazione degli spazi aperti privati e pubblici.
2. Le nuove costruzioni devono pertanto essere rispettose delle condizioni climatologiche e degli aspetti storici ambientali e culturali rispettando nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserendosi armonicamente nel contesto urbano.
3. Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero devono essere eseguite con materiali e finiture di ottime qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.
4. È necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.
5. A tale riguardo, il Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovra strutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.
6. E' vietato in particolare l'inserimento di apparecchiature per la climatizzazione sulle facciate prospicienti strade o spazi d'uso pubblico, salvo che non vengano alloggiare in apposite nicchie; tali apparecchiature devono comunque essere installate in modo da non arrecare molestia rispetto alle residenze più prossime; a tale scopo è richiesta l'attestazione del rispetto dei requisiti acustici previsti dalla normativa vigente.
7. Le coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernai, ecc.) costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante ed il loro inserimento deve essere approvato dalla Commissione edilizia.
8. In ambito agricolo, sia per le costruzioni ad uso residenziale che per quelle a servizio dell'attività agricola, non sono ammesse coperture piane o a terrazza, a tetto con falde sfalsate o rivolte verso l'interno, ed è vietato l'inserimento di abbaini o l'uso di pendenze e materiali di finitura non corrispondenti alle caratteristiche delle costruzioni tradizionali della Pianura Padana.
9. E' vietato l'inserimento di persiane avvolgibili negli edifici destinati alla residenza ricadenti nelle zone agricole.
10. Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.
11. Il Sindaco, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

**Articolo 73 - Allineamenti**

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici o dalle strade, stabilite dalla normativa degli strumenti urbanistici vigenti 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. Nelle zone dei centri abitati in cui è presente una cortina edilizia continua, gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione devono rispettare i fili e le ricorrenze degli edifici esistenti in modo da conservare i caratteri unitari dei fronti pubblici.
3. Tali disposizioni si applicano anche ai fronti interni dei fabbricati qualora questi prospettino su spazi privati comunque interessati da percorsi pedonali destinati al pubblico transito.

#### **Articolo 74 - Ombre portate**

1. In tutti i nuovi interventi devono essere valutati, nel rispetto dell'altezza massima consentita, nonché delle distanze tra edifici, il sistema della reciprocità dei parametri citati e delle ombre portate, al fine di consentire agli edifici in condizioni meno vantaggiose, a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza, condizioni accettabili di soleggiamento invernale.
2. È vietata la realizzazione di alloggi con affaccio esclusivo verso nord, in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°; fatti salvi i casi di interventi di recupero e ristrutturazione di edifici esistenti.

#### **Articolo 75 - Spazi conseguenti ad arretramenti**

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

#### **Articolo 76 - Prospetti su spazi pubblici**

1. La normativa degli strumenti urbanistici generali disciplina i rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici antistanti in relazione alla proiezione dei frontespizi.
2. I piani attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono illustrare inoltre le innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare, oltre all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.
3. Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con altri edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici e di aspetto gradevole.
4. Particolare cura deve essere prestata nella formazione di un sistema del verde pensile, nella conformazione di aggetti e/o spazi loggiati, nell'uso di pareti trasparenti o riflettenti.
5. Le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.
6. I parapetti di poggioli, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza.
7. I balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a m 1,10.
8. Le finestre devono avere parapetti di altezza non inferiore a m 0,90.
9. La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie non deve essere superiore a cm 10.
10. Tutte le aperture di porte con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza.

11. Le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprono o sporgono all'esterno verso strada oltre 10 cm rispetto al filo della facciata.
12. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto o nelle situazioni in cui la soletta di pavimento costituisca copertura di costruzione sottostante o di portico e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'installazione di un parapetto di altezza non inferiore a m. 1,00.
13. Per tutti i terrazzi è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli; nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti comunque utilizzabili, devono essere poste in opera adeguate coibentazioni.
14. Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori al 2%.

#### **Articolo 77 - Prescrizioni per il centro storico di Viadana**

1. Per gli interventi edilizi inseriti all'interno del centro storico di Viadana, persiane, scuri interi a specchiature, telai fissi e mobili, scuretti interni devono essere realizzati in legno dipinto a smalto semilucido di colore adeguato, intonato con quello della facciata di appartenenza.
2. Porte e portoni possono essere in legno lucidato trasparente o in legno dipinto a smalto semilucido, di colore uguale, o comunque intonato agli altri serramenti.
3. Gli infissi, le porte e le vetrine dei negozi possono essere in legno, ferro o profilati in lega metallica leggera; la finitura superficiale da prevedere è la seguente:
  - legno smaltato come i serramenti, ma in toni scuri di grigio-nero, rosso scuro, verde scuro, verniciato trasparente, ma evitando i toni chiari;
  - ferro verniciato a pennello o a fuoco nei colori detti sopra per il legno
  - profilati in lega leggera elettrocolorato, evitando i toni dell'acciaio e dell'ottone.
4. Le inferriate, ornamentali e difensive delle aperture, sono da dipingersi in toni di colore scuro, preferibilmente grigio-nero, capace di accordarsi a tutti i colori che possono apparire sul prospetto e di legarli assieme.
5. Le forme, le dimensioni e i materiali costitutivi di serramenti, di porte e finestre, nonché di negozi appartenenti al medesimo prospetto e anche al medesimo blocco edilizio devono essere ricondotti ai medesimi schemi, modelli e colori, contribuendo a un'immagine tranquilla del prospetto, della zona, dell'ambiente. E' fatto divieto di utilizzare serramenti metallici (ferro, alluminio anodizzato, etc.) e plastici. E' fatto divieto assoluto di uso di tapparelle.
6. A tutela del commercio fisso nel Centro Storico e per il mantenimento del suo ruolo aggregativo, le destinazioni d'uso al piano terra non possono essere modificate. Sono ammesse modifiche alla destinazione d'uso dei locali al piano terra, a seguito interventi di ristrutturazione e manutenzione straordinarie, solamente per:
  - trasferimenti da attuale residenziale a commerciale come esercizio di vicinato compreso pubblici esercizi per e/o artigianato di servizio e/o strutture per la ricezione (a carattere alberghiero, ecc.) e/o strutture per il tempo libero (cinema, sala giochi, sale lettura )
  - trasferimenti da attuale commerciale ad artigianato di servizio e/o strutture per la ricezione (a carattere alberghiero, ecc.) e/o strutture per il tempo libero (cinema, sala giochi, sale lettura )
  - trasferimento da attuale artigianato di servizio a commerciale come esercizio di vicinato compreso pubblici esercizi e/o strutture per la ricezione (a carattere alberghiero, ecc.) e/o strutture per il tempo libero (cinema, sala giochi, sale lettura )
  - trasferimento da attuale terziario-direzionale a commerciale come esercizio di vicinato compreso pubblici esercizi per e/o artigianato di servizio e/o strutture per la ricezione (a carattere alberghiero, ecc.) e/o strutture per il tempo libero (cinema, sala giochi, sale lettura )

Nuovi Studi professionali e uffici privati devono necessariamente trovare allocamento al piano 1° e 2°, mentre sono ammessi al piano terra limitatamente se riconducibili alla gestione del proprietario privato con abitazione sovrastante. E' ammessa inoltre la deroga alle destinazioni d'uso di piano per interventi riguardanti uffici pubblici.

7. Nel caso che l'involucro dell'edificio sia intonato, il colore da usarsi deve essere riferito:
  - a. alla valutazione globale di un tratto di strada nel quale è inserito l'edificio in oggetto, sufficientemente ampio per essere rappresentativo dell'ambiente;
  - b. al recupero ed al riferimento delle tratte di tinteggiatura originaria reperibile sulle facciate. Nei casi di restauro e risanamento conservativo è fatto divieto di utilizzo di tinte lavabili e colori sintetici. Le

tinteggiature esterne potranno essere eseguite dopo che le competenti autorità comunali avranno visto ed approvato un campione in sito delle stesse.

8. Per qualsiasi tipo di copertura è prescritto l'uso esclusivo delle tegole a canale in cotto (coppi). Per manti esistenti di natura diversa è ammessa la riparazione se l'intervento non supera il 30% della superficie del coperto; nel caso contrario il rifacimento del coperto dovrà essere effettuato in coppi. E' fatto esplicito divieto di utilizzare tegole alla marsigliese nonché lastre ondulate di fibrocemento o simili.
- 8bis. E' consentita l'installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici sui tetti degli edifici non ricadenti in "Zona di valore storico-monumentale" e comunque non vincolati architettonicamente ai sensi del Titolo II° del D.lgs 42/2001 e s.m.i. e dal P.G.T. stesso come "Beni tutelati", nelle falde rivolte verso i cortili interni e con una superficie massima che, rispetto al disegno delle falde, lasci un bordo con dimensione pari ad un metro.
9. Canali di gronda, discendenti etc. dovranno essere in rame o lamiera zincata verniciata (se esterni) con esclusione di materiale plastico. La forma dovrà essere circolare. Lo scarico a terra, per la parte su strada pubblica, dovrà essere interrato e non a perdere.
10. Le pendenze dei tetti dovranno essere di norma:
  - - a due falde: per consentire l'edificazione in aderenza lungo la direzione stradale;
  - - a due falde o a padiglione: nelle costruzioni isolate.Le sporgenze delle gronde sulla strada pubblica non possono essere in legno a vista.
11. Marciapiedi e portici dovranno essere realizzati in continuità con i tratti esistenti in linea contigua e con i tratti prospicienti, adottando preferibilmente materiale tipo: lastre di porfido e cubetti di porfido.
12. Le valutazioni pertinenti ai partiti architettonici, particolari costruttivi, materiali, etc., vanno integrate con tutte le considerazioni critiche che possono discendere da un esame monografico della proposta di restauro e/o risanamento e/o ristrutturazione. Le particolarità costruttive di cui ai punti precedenti, sia che si tratti di manutenzione ordinaria, straordinaria o interventi completi, risultano vincolanti all'interno del Centro Storico.
13. Il Comune può prevedere incentivi, sottoforma di riduzione di oneri od erogazione contributi, per il ripristino di facciate nel rispetto delle disposizioni di cui sopra, per privati o imprese, dettandone regole, tempistica e modalità di accesso.

#### **Articolo 78 - Corredi di porte e vetrine**

1. Campanelli, citofoni, bussole per lettere possono essere scelti tra due tipi di batterie di tali strumenti proposte dal Comune, aventi disegno sobrio e dimensioni ridotte:
  - una batteria in ottone o materiale assimilabile almeno nel colore;
  - una batteria di colorazione neutra o trasparente.
2. Le targhe a muro indicanti studi, professioni o recapiti saranno realizzate in materiale plastico trasparente, in cristallo o in ottone; esse saranno applicate mediante struttura leggera a casellario e avranno dimensioni di cm 21 x 29,7 oppure 29,7 x 42 (formati unificati A4 e A3) poste orizzontalmente o verticalmente a seconda della necessità della scritta.
3. Generalmente il casellario, come la singola targa, sarà posto all'altezza dell'osservatore, lateralmente allo spigolo dell'apertura e in modo da non turbare la lettura di quel tratto di parete esterna.
4. Le insegne di negozi, locali ed esercizi commerciali di vario tipo (caffè, ristoranti, officine, etc.) si distinguono in due tipi fondamentali: insegne o scritte sopra l'accesso al luogo e insegne a muro, sporgenti, sorrette a braccio.
5. Le insegne o ditte sovrastanti l'accesso al luogo (sia esso negozio, albergo o altro) dovranno essere contenute in lunghezza entro i limiti di larghezza dell'apertura e in altezza entro l'architrave del fornice che contiene porte e vetrine dell'esercizio. Nel caso in cui il fornice abbia contorno architettonico in muratura, legno o altro materiale e sia stato progettato per contenere la scritta, eventuali scritte successive potranno equipararsi alle precedenti.
6. Le insegne possono portare scritte piane (dipinte) oppure a rilievo (caratteri scatolari o in tubo vetroso); nel caso di scritte illuminate sono vietate colorazioni che possono risultare fastidiose nel contesto ambientale, con riferimento al tono dei colori prescelti e all'eccessiva luminosità.
7. Non sono consentite insegne a braccio sporgenti sulle facciate tranne che per le farmacie o di altri esercizi autorizzati in sede nazionale; sono ammissibili eccezioni per alberghi e servizi particolari purché

contenute nei valori della luminosità, del colore (che dovrà essere bianco) e delle dimensioni che non potranno superare i cm 150 x 50.

8. Le tende parasole dei negozi potranno essere soltanto a telo frontale obliquo, teso dal meccanismo che le riavvolge; la parte più bassa dovrà distare almeno m 2,10 dal piano di camminamento; sono ammesse bardelle laterali non fisse (a triangolo) e il tutto senza scritte, salvo il nome del negozio o del gestore, dipinto o stampato a colore scuro sulla tela, in caratteri di altezza non superiore a cm 25. Il tessuto della tenda non potrà essere a disegni vistosi né a colori forti, ma preferibilmente in tinte unite o con piccole righe o piccoli fregi geometrici, di colori fra il beige e il verde chiaro.

#### **Articolo 79 - Disciplina del colore**

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento delle facciate esterne dei fabbricati devono presentare un insieme estetico ed armonico per tutta la loro estensione, facendo attenzione al corretto inserimento nell'ambiente urbano e nel paesaggio, .
2. E' vietato colorare le parti in pietra degli edifici, portali, balconi ecc. qualora ciò rappresenti manomissione dei caratteri originari dell'edificio; tali elementi devono essere conservati nello stato originario e opportunamente mantenuti in modo da evitarne il possibile degrado.
3. Salvo il caso in cui sia sufficiente la rinnovazione della tinteggiatura del solo pianterreno, le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbricato, devono essere sempre colorate integralmente.
4. Negli edifici esistenti, con le operazioni di tinteggiatura, non è ammessa la rimozione o l'alterazione di qualsiasi decorazione.
5. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato il Sindaco, sentito il parere della Commissione edilizia, può ordinarne il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

#### **Articolo 80 - Disciplina dell'uso dei materiali di finitura**

1. Per tutti gli interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, deve prevedersi, per le parti esterne degli edifici, l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti.
2. Tutte le superfici di coperture inclinate devono avere adeguate pendenze verso impluvi e canali di gronda di proporzionata capacità.
3. Gli impluvi e i canali di gronda devono essere in metallo o in altro materiale resistente ed essere provvisti di tubi pluviali.
4. I tubi pluviali, applicati alle facciate prospicienti le strade pubbliche o private o gli spazi aperti al pubblico transito, devono essere posti entro lo spessore del muro per un'altezza di almeno m. 3,50 del piano del marciapiede.
5. E' vietato applicare tubazioni o condotte ed apparecchiature di qualsiasi genere sulle facciate prospicienti o visibili dagli spazi pubblici e dalle vie private se non convenientemente risolte in armonia con i caratteri degli edifici.

#### **Articolo 81 - Finitura e coloritura delle superfici dei prospetti nel centro storico di Viadana**

1. La quasi totalità dei prospetti viene da sempre intonacata e colorata: tale condizione deve essere rispettata e continuata; non si eseguiranno pertanto spellature di facciate per farle diventare a faccia-vista, né si scopriranno archivolti o porzioni di strutture murarie per mostrare l'antichità del manufatto; ciò è ammesso soltanto in casi di particolare interesse.
2. Qualora sia necessario il rifacimento dell'intonaco, nei casi in cui l'intonaco in questione sia anteriore al 1950, è necessario procedere con scrupolo conservativo delle parti non ammalorate. Gli intonaci di nuova applicazione devono essere unicamente di malta a base di calce; uniche eccezioni contemplabili le intonacature di edifici attuali, per i quali anche lo schema della facciata non rientri nella tradizione.
3. La coloritura deve essere considerata in primo luogo uno strato protettivo dell'intonaco e immediatamente dopo un ornamento. Essa può venire attuata mediante applicazione diretta, oppure a fresco, oppure mediante pre-coloritura dello strato finale o stabilitura.

4. I pigmenti da impiegarsi saranno soltanto costituiti da terre naturali; la tinta da applicare sull'intonaco deve essere preparata esclusivamente con calce; per maggiore sicurezza di adesione, si può ricorrere all'additivazione del composto con una resina acrilica particolarmente fine.

#### **Articolo 82 - Sporgenze e aggetti**

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm.10 al di sotto della quota di m. 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.
2. Tale limitazione vale 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 devono essere posti ad un'altezza minima di m. 3,50 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o che lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m. 4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.
4. Balconi e pensiline non devono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m 1,20 e non devono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede né il 10% della larghezza media dello spazio antistante.
5. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali, fatta salva la prevalente disciplina eventualmente contenuta nello strumento urbanistico comunale.

#### **Articolo 83 - Portici o gallerie**

1. L'ampiezza dei porticati di pubblico passaggio, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 3,00 mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 3,00.
2. Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiabile, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.
3. Nel centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi.
2. La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante, nonché in riferimento alle previsioni dello strumento urbanistico comunale.
3. 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.
4. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali.
5. Se trattasi di porticati aperti a pubblico transito, pur se realizzati su area privata, si devono prevedere delle intercapedini, tali da convogliare le acque piovane in fognatura, al fine di escludere la formazione di umidità nelle murature degli edifici.

#### **Articolo 84 - Salubrità dei terreni edificabili**

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come discariche o deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.
2. L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente in materia igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.
3. Il terreno di un cimitero del quale sia stata deliberata la soppressione non può essere destinato ad altro uso se non dopo almeno 15 anni dall'ultima inumazione. Trascorso detto periodo di tempo, prima di essere destinato ad altro uso, il terreno del cimitero soppresso deve essere diligentemente dissodato per



la profondità di due metri; le ossa che vi si rinvenivano debbono essere depositate nell'ossario comune del nuovo cimitero.

4. Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.
5. Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati o colmate è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato, come specificato al primo comma di questo articolo.
6. E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità possa risalire dalle fondazioni alle strutture sovrastanti.
7. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.
8. A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili e coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2 al 3%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

## **Articolo 85 - Disciplina del verde su aree private**

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. Per la sistemazione degli spazi destinati a verde privato si applica quanto previsto dalle "Norme per la gestione e la manutenzione del patrimonio del verde esistente e di nuova formazione" allegate al presente regolamento; in particolare sono da proteggere le alberature di alto e medio fusto.
3. La scelta delle specie arboree dovrà essere valutata con riferimento alle caratteristiche di stabilità, crescita, resistenza al vento, umbratilità; la distanza delle alberature rispetto ai confini o alle edificazioni, oltre al rispetto delle norme di legge vigenti, deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma, che in ogni caso non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione e soleggiamento degli ambienti confinanti prospicienti.
4. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.
5. In presenza di specie arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.
6. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.
7. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m 4,00 rispetto al medesimo.
8. È fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.
9. Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.
10. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.
11. Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
12. Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti quando possono generare situazioni di pericolo, quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici.
13. Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi deve illustrare:
  - a. i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibilità in rapporto al sito interessato;
  - b. i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
  - c. i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti.
14. In assenza di indicazioni, si applicano le distanze dettate dall'art. 892 del Codice Civile.
15. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere sempre perseguita, in particolare ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento e per ridurre l'impermeabilizzazione del suolo.

## **Articolo 86 - Antenne per impianti radio televisivi e collettori solari**

1. Nelle nuove costruzioni, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici con più di un'unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio televisivi necessitanti di antenna, è obbligatoria la posa in opera a tetto di un'unica antenna per ciascun impianto specifico.

2. Per quanto riguarda gli impianti anche trasmettenti debbono essere rispettate le procedure autorizzative in materia. Per le installazioni esterne connesse a tali impianti deve essere richiesta apposita autorizzazione e così anche per i collettori solari. In particolare, per ciò che concerne i collettori solari e tutti gli impianti e/o installazioni riguardanti fonti di energia rinnovabili, essi vanno autorizzati tramite presentazione di denuncia di inizio lavori allo sportello unico per l'edilizia (art. 125 d.p.r. 380/2001). Qualora detti impianti fossero accompagnati da altre opere edili la suddetta denuncia potrà essere unita al permesso di costruire, ovvero, alla D.I.A.
3. I collettori solari dovranno essere collocati in modo da non alterare le caratteristiche architettoniche dell'edificio.
4. Per i nuovi edifici gli impianti di cui sopra dovranno essere indicati già in fase di progettazione generale dell'edificio oggetto del Permesso di Costruire.

## **Sezione II – Manutenzione e interventi di adeguamento delle costruzioni**

### **Articolo 87 - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni**

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

### **Articolo 88 - Adozione del libretto di manutenzione del fabbricato**

1. Per le nuove costruzioni e/o ristrutturazioni edilizie è obbligatoria l'adozione del "Libretto d'uso e manutenzione del fabbricato", uno per ciascuna singola unità abitativa ed uno a parte per gli edifici condominiali. I libretti delle singole unità abitative poste in strutture non condominiali ma aventi parti d'uso comune, dovranno far riferimento anche agli interventi strutturali e manutentivi su quest'ultime.
2. Il "Libretto d'uso e di manutenzione del fabbricato" è un documento tecnico predisposto inizialmente dal Direttore dei Lavori che deve indicare:
  - a. le informazioni di tipo identificativo, progettuale, strutturale e impiantistico relative al fabbricato ;
  - b. i riferimenti catastali aggiornati ;
  - c. gli estremi delle autorizzazioni comunali (Dia – P.C. – Varianti);
  - d. i riferimenti alle normative di legge ottemperate;
  - e. il tipo di utilizzazione possibile;
  - f. qualsiasi altra informazione tale da rappresentare un quadro conoscitivo sulle caratteristiche tecniche della costruzione e sulle modificazioni eventualmente apportate alla stessa rispetto alla configurazione originaria con particolare riferimento alle componenti statiche, funzionali ed impiantistiche.
3. Tale documento (uno per ogni unità individuale ed uno condominiale) deve essere allegato alla richiesta del certificato di agibilità e/o abitabilità: dopo apposita vidimazione da parte della struttura competente che ne verifica la completezza formale, viene restituito per essere consegnato al proprietario dell'immobile ovvero all'Amministratore Condominiale pro-tempore o facente veci.
4. Il libretto costituisce documentazione obbligatoria da produrre nel caso di richiesta di nuove autorizzazioni o certificazioni di competenza comunale, relative all'intero fabbricato o singole parti dello stesso.
5. Il libretto deve essere periodicamente aggiornato:

- a. da un proprietario dell'immobile nel caso interventi di piccola manutenzione senza obbligo di autorizzazione comunale ed eseguiti in economia descrivendo sommariamente i lavori eseguiti e le modifiche apportate alle pareti, ai pavimenti, ai serramenti esterni, alle coperture ed ai terrazzi;
  - b. dall'impiantista abilitato o da un tecnico iscritto all'albo nel caso di interventi senza obbligo di autorizzazione comunale di manutenzione, aggiornamento, modifica e sostituzione su impianti tecnologici con obbligo di certificazione descrivendo nel dettaglio i lavori eseguiti ed aggiornando i riferimenti alle normative di legge ottemperate;
  - c. dal D.L. nel caso di lavori di manutenzione straordinaria e ristrutturazione con obbligo di apposita autorizzazione comunale descrivendo nel dettaglio i lavori autorizzati eseguiti ed i dati identificati e fiscali delle imprese che hanno svolto i lavori, aggiornando nel caso i riferimenti alle normative di legge ottemperate, gli estremi delle autorizzazioni comunali ed i riferimenti catastali.
6. Il Libretto deve comunque essere aggiornato da uno dei proprietari al momento del passaggio di proprietà dell'unità immobiliare, descrivendo sommariamente lo stato di conservazione ed usura dell'immobile, per essere poi trasferito al nuovo proprietario.
  7. Il Libretto dovrà corrispondere alle caratteristiche di impostazione grafica indispensabile per poter contenere i dati e le informazioni richieste; a tale scopo l'Ufficio Tecnico potrà predisporre un fac-simile da utilizzare e riprodurre.
  8. Tale obbligo partirà dalle nuove concessioni presentate dopo il 01/01/2009.

## **CAPO III**

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

#### **Sezione I – Requisiti di comfort ambientale**

##### **Sezione IA – Qualità dell'aria**

#### **Articolo 89 - Qualità dell'aria negli spazi confinati**

1. La definizione del volume d'aria in ciascuno spazio confinato deve essere valutata in relazione al complesso degli aspetti geometrici, della morfologia di tale ambiente ed in relazione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi di confine. Fanno parte degli elementi che influenzano la qualità dell'aria le eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione e le condizioni di effettivo utilizzo di tali spazi.
2. La misurazione della qualità dell'aria deve essere altresì commisurata alle condizioni dell'inquinamento atmosferico al contorno, nella consapevolezza di significative differenze fra le diverse zone dei contesti urbani.
3. Le abitazioni devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle abitazioni medesime e che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili.
4. Negli ambienti riservati all'abitazione devono essere impediti l'immissione ed il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte.
5. Gli spazi in cui sia prevista permanenza continuativa di persone devono essere progettati e realizzati in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per la salute dei fruitori e la buona conservazione delle attrezzature e degli elementi costitutivi dei fabbricati.
6. L'opera deve essere concepita e costruita in modo da non concorrere alla formazione di :
  - a. sviluppo di gas tossici;
  - b. presenza di particelle o gas pericolosi;
  - c. emissione di radiazioni pericolose (ionizzanti e non ionizzanti);
  - d. inquinamento o tossicità dell'acqua e del suolo;
  - e. ostacoli all'eliminazione delle acque di scarico, dei fumi o dei rifiuti solidi o liquidi;
  - f. formazione di umidità su parti o pareti dell'opera.

## **Articolo 90 - Ventilazione naturale**

1. Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali in cui è prevista presenza continuativa di persone devono essere dotati di aerazione naturale diretta, tramite aperture prospicienti su spazi liberi scoperti o su cortili di adeguate dimensioni.
2. I ricambi d'aria garantiti da tali aperture devono essere commisurati all'uso previsto per ciascun ambiente.
3. L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.
4. Le modalità con cui perseguire tale obiettivo devono relazionarsi al tipo ed al numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.
5. Il riscontro d'aria su fronti opposti della nuova edificazione è l'elemento indispensabile per l'ottenimento dei risultati efficaci.
6. La valutazione degli elementi di ventilazione deve tenere inoltre conto dell'eventuale uso ai fini del raffrescamento delle superfici in regime estivo che può essere attuata oltre che in intercapedini anche all'interno dei singoli ambienti.
7. Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate l'aerazione primaria per unità abitativa nonché l'aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.
8. L'aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche alla eventuale presenza di apparecchi a fiamma libera.
6. L'aerazione sussidiaria deve essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa e di superfici finestrate apribili nella misura non inferiore ad 1/8 della superficie utile del pavimento per gli spazi di abitazione ed accessori.

## **Articolo 91 - Ventilazione attivata**

1. In sostituzione della ventilazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti di estrazione meccanica dell'aria, nel rispetto della normativa tecnica ed igienico-sanitaria, nei seguenti casi:
  - a. locali destinati ad uffici;
  - b. locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
  - c. locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli.
2. Nei bagni ciechi dovranno essere predisposti apparecchi di aerazione meccanica aventi valori minimi di progetto di 6 volumi per ora, in caso di aerazione continua e di 12 volumi per ora in caso di aerazione discontinua.

## **Articolo 92 - Ventilazione indiretta**

1. E' ammesso il ricorso a sistemi di ventilazione indiretta, senza impiego di dispositivi di attivazione, per locali non destinati alla permanenza di persone o utilizzati per la circolazione all'interno delle singole unità immobiliari ( es: cantine, ripostigli, sottotetti, corridoi).
2. In generale, per quanto riguarda i requisiti di ventilazione si rimanda alle norme del Regolamento di Igiene vigente.

## **Sezione IB - Requisiti di illuminazione**

### **Articolo 93 - Illuminazione naturale**

1. La qualità della luce naturale viene considerata idonea per lo svolgimento di tutte le funzioni normalmente presenti nel tessuto insediativo; con questo presupposto i nuovi fabbricati devono essere progettati in modo da garantire una illuminazione naturale commisurata agli impegni visivi richiesti nei diversi ambienti per permettere agli occupanti di svolgere le diverse attività in condizioni di sicurezza, efficienza e comfort, riducendo il più possibile il ricorso a fonti di illuminazione artificiale anche in relazione ai consumi energetici che esso induce.

2. Le sorgenti di illuminazione naturale possono essere posizionate, rispetto agli ambienti da illuminare, a livello perimetrale, zenitale o misto.
3. Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.), devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale.
4. In tutti gli spazi di abitazione deve essere assicurata la visione verso l'esterno. Tale visione deve comprendere sia l'ambiente circostante che la volta celeste.
5. Non è ammesso illuminare naturalmente ambienti abitabili utilizzando unicamente fonti di luce a livello zenitale. Nel caso di ricorso a situazioni miste, il contributo della luce zenitale non può superare il 30% del totale, e può essere conteggiato ai fini della verifica del rapporto di illuminazione prescritto dalle norme vigenti.
6. Sono consentite soluzioni tecniche diverse, quali sistemi di riflessione e trasporto della luce naturale, per illuminare spazi accessori o di servizio; tali soluzioni possono essere utilizzate come integrazione, per non più del 30%, dei requisiti minimi di illuminazione.
7. Sistemi di illuminazione solo zenitale sono ammessi per attività commerciali o produttive, purché venga garantito il controllo, attraverso opportuni sistemi di orientamento o schermatura, delle radiazioni luminose dirette.
7. Per quanto non specificato valgono le norme del Regolamento di Igiene vigente.

#### **Articolo 94 - Condizioni di visione esterna**

1. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere posizionate in modo da permettere una adeguata illuminazione dei piani di lavoro rispetto alle attività cui i diversi ambienti sono destinati, e consentire la visione lontana anche da persone sedute.

#### **Articolo 95 - Illuminazione artificiale**

1. E' ammesso il ricorso alla sola illuminazione artificiale per i seguenti locali:
  - a. locali non destinati alla permanenza di persone;
  - b. locali destinati a uffici o ad attività produttive la cui estensione in profondità non consenta una adeguata illuminazione naturale dei piani di lavoro;
  - c. pubblici esercizi e locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
  - d. spazi per attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione quali ad esempio i locali per spettacoli (sale teatrali e cinematografiche);
  - e. spazi destinati alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari;
  - f. servizi igienici- oltre il primo.
2. Per tutti gli spazi illuminati artificialmente deve essere garantito un livello di benessere visivo adeguato alle attività previste all'interno degli ambienti stessi.
3. Al fine di incrementare il risparmio energetico è consigliato l'uso di lampade a basso consumo per l'illuminazione artificiale e di interruttori a tempo per locali non destinati alla permanenza di persone o utilizzati per la circolazione.

#### **Articolo 96 - Controllo del soleggiamento**

1. Nelle nuove costruzioni le parti trasparenti delle pareti perimetrali devono essere dotate di sistemi di controllo della luce solare diretta, in relazione alle attività svolte nei diversi ambienti, con lo scopo di evitare possibili disagi provocati da una insufficiente attenuazione della luce entrante, in relazione alle attività di riposo e sonno.
2. Devono altresì essere previsti adeguati sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento, in modo da ridurre gli effetti della radiazione solare incidente e contribuire al raggiungimento di adeguate condizioni di benessere termico estivo.
3. In funzione dell'orientamento delle facciate, il controllo del soleggiamento può essere ottenuto tramite la formazione di aggetti, logge, frangisole posti in corrispondenza delle superfici finestrate o tramite un arretramento delle stesse rispetto al filo di facciata.
4. L'adozione di colori chiari per le finiture superficiali esterne ed interne è consigliata al fine di limitare l'assorbimento della radiazione solare (effetto albedo).

5. Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento è vietata nelle nuove costruzioni residenziali ed è sconsigliata nelle ristrutturazioni la realizzazione di unità abitative nelle quali tutti gli spazi di abitazione abbiano affacci solo verso Nord; intendendosi per affaccio verso Nord quello in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.

## **Sezione IC - Requisiti di comfort igrotermico**

### **Articolo 97 - Comfort igrotermico**

1. Gli edifici devono essere realizzati e progettati in modo che si abbiano, in ogni locale, temperature d'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti adeguate alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.
2. La temperatura di progetto degli spazi interni abitabili di norma non deve superare i 20°C, né essere inferiore ai 18° C.
3. Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sedi di condensazioni superficiali nelle condizioni di occupazione ed uso previste dal progetto.
4. La ristrutturazione muraria deve essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumuli della condensa estate / inverno senza che abbiano ad alterarsi le caratteristiche prestazionali delle stratificazioni inserite.
5. La velocità dell'aria nei locali dotati di impianto di condizionamento o di aerazione non deve eccedere 0,25 metri al secondo.
6. Valori maggiori sono consentiti se richiesti dal ciclo tecnologico in locali destinati ad attività produttive o assimilabili.
7. Deve in ogni caso essere perseguita la ricerca di maggiore isolamento dell'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.
8. Fermo restando quanto prescritto dalla normativa vigente in materia di contenimento dei consumi energetici, nella progettazione delle nuove costruzioni, delle ristrutturazioni e ampliamenti destinati ad attività residenziali, produttive, turistiche o direzionali, nonché per le attività di pubblico interesse, devono essere rispettati, nella stagione fredda, i parametri di comfort per quanto attiene la temperatura operante e le temperature superficiali interne delle pareti di tamponamento esterno, in funzione delle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.
9. Tale requisito si intende soddisfatto se la progettazione, esecuzione e collaudo degli spazi suddetti rispondono ai requisiti richiesti dalla specifica normativa in vigore, ed in particolare dalla legge n.10 del 09/01/1991, dai relativi regolamenti attuativi e dalle specifiche tecniche di cui al Capo IV e relativo allegato, del presente regolamento

### **Articolo 98 - Temperatura dell'aria interna**

1. Gli ambienti confinati, in funzione dell'attività in essi svolta, devono essere progettati in modo tale che, nei mesi caldi e freddi, in ogni locale si abbiano temperature dell'aria adeguate alla destinazione d'uso.
2. Nei periodi in cui è consentita l'attivazione degli impianti di riscaldamento, il sistema di regolazione degli stessi deve essere in modo da garantire una temperatura diurna di 20°C, con una tolleranza di + 2°C per particolari ambienti, consentendo periodi di attenuazione fino a un minimo di 18°C nei locali destinati a permanenza di persone.
3. Temperature più elevate possono essere consentite, purché giustificate da elementi oggettivi, negli ambienti destinati a:
  - a. strutture per l'assistenza sanitaria, quali ospedali, cliniche, case di cura;
  - b. strutture protette per l'assistenza agli anziani;
  - c. strutture di assistenza ai minori, ai tossicodipendenti o altri servizi sociali di interesse pubblico;
  - d. edifici destinati ad attività produttive ove maggiori temperature siano richieste dal ciclo tecnologico.
4. Negli ambienti destinati ad attività di lavoro, la temperatura è regolata dalle norme di igiene del lavoro di cui al D. Lgs n.626/1994.

### **Articolo 99 - Temperatura superficiale**

1. Con riferimento alla temperatura dell'aria interna prevista per le diverse attività, il valore delle temperature delle superfici interne degli ambienti con cui l'utente può entrare normalmente a contatto (compresi pavimenti e soffitti) deve essere compreso entro minimi prestabiliti, al fine di limitare i disagi dovuti all'irraggiamento e ai moti convettivi dell'aria interna.
2. Tale requisito è richiesto per tutte le destinazioni in cui sia presente un impianto di riscaldamento.
3. La temperatura superficiale, espressa in °C, misurata su tutte le superfici interne degli elementi di chiusura e degli elementi di partizione interna deve essere compresa in un intervallo di  $\pm 3^{\circ}\text{C}$  rispetto alla temperatura ambiente.

### **Articolo 100 - Umidità relativa**

1. In relazione alle condizioni di temperatura e umidità ambientali previste dalle singole attività, le temperature superficiali devono impedire la formazione di fenomeni condensativi; pertanto la composizione della struttura muraria dovrà essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumulo della condensa estate / inverno.
2. Gli spazi per attività principale devono essere tali che in ogni loro parte sia evitata la formazione di condense non momentanee; pertanto, il grado di umidità relativa dovrà essere contenuto entro opportuni valori minimi e massimi stabiliti, con riferimento ad esigenze di benessere igrotermico invernale.
3. Nelle destinazioni residenziali, alberghiere, terziarie e di servizio sanitario e nelle strutture collettive e comunque in presenza di impianti di condizionamento dell'aria, per gli spazi chiusi destinati ad attività principali e secondarie il grado di umidità relativa – UR – espresso in % nel periodo invernale deve essere :

$$30\% \leq UR \leq 70\%$$

4. Negli ambienti in cui è prevista produzione di vapore (bagni, cucine e simili) è possibile superare momentaneamente i livelli di prestazione suddetti, purché sia garantita l'assenza di fenomeni di condensazione permanente sulle pareti opache dei locali.
5. Negli spazi chiusi di pertinenza alle attività principali il grado di umidità relativa – UR – espresso in % deve essere compreso entro i seguenti valori minimi e massimi:  
$$30\% \leq UR \leq 60\%$$
6. Negli ambienti destinati ad attività di lavoro (dipendente), l'umidità relativa è regolata dalle norme di igiene del lavoro di cui al D.P.R. n.303/1956 e al D:Lgs n.626/1994 e successive modifiche e integrazioni.

### **Articolo 101 - Velocità dell'aria**

1. All'interno degli edifici il movimento dell'aria interna può essere generato dalle correnti che si formano per differenza di temperatura o di pressione, dall'aria immessa attraverso le aperture esterne o per l'immissione forzata con mezzi meccanici quali gli impianti di ventilazione, riscaldamento e condizionamento.
2. Poiché la velocità dell'aria induce una dissipazione del calore corporeo, il movimento dell'aria in ambiente indoor deve essere controllato in modo da essere compreso nei seguenti parametri di tollerabilità del corpo umano:

stagione invernale	0,05 – 0,1	m/s
stagione estiva	0,1 – 0,2	m/s

## **Sezione ID - Requisiti di comfort acustico**

### **Articolo 102 - Benessere acustico**

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



2. Le condizioni ottimali di comfort acustico sono definite in relazione alla specifica collocazione degli edifici e alla loro prossimità rispetto a possibili fonti di rumorosità ambientale.
1. In tutti gli ambienti destinati a permanenza continuativa di persone devono pertanto essere messi in atto sistemi di protezione da:
  - a. rumori provenienti dall'ambiente esterno, dovuti al traffico veicolare o ad attività di tipo artigianale o industriale;
  - b. rumori trasmessi per via aerea tra ambienti adiacenti o sovrapposti, appartenenti a diverse unità immobiliari o a spazi destinati a servizi comuni;
  - c. rumori da impatto e calpestio;
  - d. rumorosità provocata da impianti e apparecchiature tecnologiche presenti all'interno del fabbricato;
  - e. rumorosità provocata da attività contigue – ad esempio locali destinati pubblici esercizi.
4. Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono garantire in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore a 30 db.
5. Le pareti perimetrali interne degli alloggi debbono avere, a porte chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori a 36 db se trattasi di pareti contigue a spazi comuni di circolazione e disimpegno; 42 db nel caso di pareti contigue ad altri alloggi; 50 db nel caso di pareti contigue a pubblici esercizi, attività produttive o commerciali.
6. Con provvedimento motivato potranno essere prescritti indici di valutazione superiori in zone particolarmente rumorose.
7. In sede di presentazione della richiesta di agibilità dovrà essere prodotto il collaudo delle prestazioni di isolamento acustico delle facciate esterne, degli elementi di separazione orizzontali e verticali tra diversi alloggi e rispetto al rumore degli impianti.

## **Sezione II - Requisiti spaziali**

In questa sezione vengono individuati i principali elementi di caratterizzazione delle unità immobiliari che devono essere presi in considerazione per una corretta qualificazione spaziale delle stesse.

### **Sezione IIA Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari**

#### **Articolo 103 - Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari**

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare e i locali in cui si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o almeno attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente.
2. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo e dedicata a ben definite operazioni, in ogni alloggio si distinguono:
  - a. spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale di soggiorno, cucina e sale da pranzo;
  - b. spazi accessori (locali integrativi): studio, sala da gioco, sala di lettura, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.;
  - c. spazi di servizio (locali di servizio): bagni, posti di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc.
3. Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari.
4. L'altezza netta dei locali abitabili non deve essere inferiore a m 2,70.
5. L'altezza può essere ridotta a m 2,40 negli spazi accessori e di servizio così come definiti ai punti b. e c. del precedente comma 2.
6. L'altezza netta può essere ulteriormente riducibile a m 2,10 per i corridoi e luoghi di passaggio in genere, compresi i ripostigli; nel caso di soffitto non orizzontale, l'altezza minima non potrà essere inferiore a m 1,80.
7. Le stanze da letto, quando confinate, devono avere una superficie minima di mq 9,00 se per una persona e di mq 14,00, compreso cabina armadio, se per due persone.
8. Le stanze adibite a studio o sala di lettura devono avere una superficie minima di mq 7,50.

9. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14,00 quando confinata, comprendendo in tale superficie l'eventuale angolo cottura.
8. Le stanze da letto, gli studi, le sale di lettura, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile.
9. L'alloggio monolocale deve avere una superficie minima netta di abitazione, comprensiva dei servizi, di mq 28,00 se per una persona e non inferiore a mq 38,00 se per due persone.
10. Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati al secondo servizio igienico, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli devono fruire di illuminazione diretta.
11. La dotazione minima del primo servizio igienico-sanitario dell'alloggio, è costituita da un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno; La superficie minima da attribuire a tale servizio è di mq 4,00.
12. Per il secondo servizio igienico è richiesta una superficie minima di mq 3,00, riducibili a mq 2,00 nel caso di interventi sull'esistente.
13. Negli immobili destinati ad uffici, quando non regolamentati da specifiche norme al riguardo, la superficie dei servizi igienici non deve essere inferiore a mq 2,00.

#### **Articolo 104 - Cortili, cavedi, patii**

1. Si definisce cortile lo spazio che risulti delimitato da fabbricati lungo il suo perimetro e sia destinato ad illuminare e ventilare i locali abitabili che su questo si affacciano.
2. I cortili devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.
3. È permessa la costruzione di cortili allo scopo di dare luce ed aria a scale, stanze da bagno, corridoi, e ad una sola stanza abitabile per appartamento.
4. La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dallo strumento urbanistico vigente e dai piani attuativi dello strumento urbanistico medesimo, nonché dalle norme relative alle distanze tra i fabbricati e tra pareti finestrate di edifici antistanti
5. E' in ogni caso prescritto il rispetto delle norme dell'articolo 9 del D.M. 2/4/1968, n. 1444.
6. Per i cortili da realizzare su confini di altra proprietà devono essere soddisfatte le condizioni di area minima e di distanza minima tra due muri opposti di cui ai precedenti commi, supponendo costruito sui lati di confine un muro dell'altezza massima consentita per la zona; se già vi fossero fabbricati di altezza maggiore, si valuterà nel computo l'altezza effettiva.
7. Le ampiezze dei cortili confinanti di costruzioni diverse possono essere sommate per costituire insieme lo spazio regolamentare di area scoperta che sarebbe sufficiente nel caso in un edificio unico, a condizione che venga conclusa tra i confinanti a loro spese, una convenzione registrata e trascritta; la divisione dei cortili comuni così realizzati potrà essere costituita da una recinzione di altezza non superiore a ml. 1,80.
8. Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte a quelle del cortile, purché la sporgenza degli stessi non sia superiore a ml. 1,20, nel caso di sporgenze superiori la superficie di proiezione va detratta interamente.
9. Nel risanamento dei vecchi edifici è permessa la costruzione di chiostrine allo scopo soltanto di dare luce a scale, stanze da bagno, corridoi, con esclusione di ogni altro ambiente anche nei piani terreni; le chiostrine devono essere aerate dal basso, per mezzo di passaggi ed essere facilmente accessibili per la pulizia.
10. Nei cavedi, pozzi luce, chiostrine, non sono permessi aggetti.
11. Le pavimentazioni dei cavedi devono essere munite di sistema di convogliamento e scarico delle acque meteoriche; in tali scarichi è vietato immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
12. Per tali interventi devono essere comunque fatti salvi i disposti del Regolamento Locale di Igiene.
13. E' ammessa la presenza di patii all'interno delle unità immobiliari nei casi in cui:
  - a. siano carenti le condizioni di affaccio verso l'esterno;
  - b. la presenza del patio eserciti una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento mediante scambi radiativi con la volta celeste.

### **Articolo 105 - Spazi di cantinato e sotterraneo**

1. Gli spazi che si sviluppano al di sotto del livello del terreno o dei marciapiedi esterni all'edificio sono considerati:
  - a. seminterrati nel caso in cui parte dell'altezza interna risulti emergente di almeno 60 cm rispetto alla quota del marciapiede o del terreno circostante;
  - b. sotterranei o interrati nel caso in cui i locali siano completamente al di sotto del livello del marciapiede o del terreno circostante.
2. I locali interrati e seminterrati non possono essere destinati ad abitazione, ma utilizzati solo come locali accessori, destinati a usi che non comportino permanenza di persone, fatte salve le normative vigenti per le specifiche destinazioni, quando abbiano i seguenti requisiti:
  - a. altezza interna non inferiore a m 2,40;
  - b. protezione dall'umidità;
  - c. rapporti di aeroilluminazione naturale regolamentari ovvero illuminazione artificiale con ricambio meccanico dell'aria o condizionamento idoneo al tipo di attività svolta;
  - d. isolamento termico e acustico conforme alle norme vigenti.
3. Nell'eventualità che il deflusso delle acque reflue fognarie del fabbricato avvenga a quota superiore rispetto a quella del piano interrato, deve essere installato un impianto di sollevamento dei reflui, completo di tutti gli accorgimenti necessari per evitare inconvenienti di carattere igienico e di reflusso delle acque di scarico. Per i fabbricati plurifamiliari con vano sotterraneo comune è obbligatoria l'installazione di un generatore di corrente per garantire il perfetto funzionamento dell'impianto di sollevamento dei reflui in assenza della normale erogazione di corrente.

### **Articolo 106 - Box e autorimesse**

1. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alla posizione delle aperture di ventilazione delle stesse.
2. È fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.

## **Sezione III - Requisiti funzionali**

### **Articolo 107 - Dotazione di servizi**

1. Gli edifici devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, dei seguenti servizi fondamentali:
  - a. riscaldamento;
  - b. distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
  - c. raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi.
2. Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici.
3. Di norma deve essere previsto uno spazio di disimpegno per dare accesso ai servizi igienici degli alloggi, salvo il caso in cui siano presenti più servizi igienici.

### **Articolo 107 bis - Dotazione posti auto**

1. Ogni nuovo intervento edilizio a prevalenza residenziale deve garantire la seguente disponibilità di posti auto ad uso privato:
  - a. n.1 posto auto coperto per unità sino a 70 mq. di SLP;
  - b. n.2 posti auto di cui 1 coperto per unità oltre i 70 mq. di SLP.
2. I posti auto, coperti e scoperti, devono essere vincolati come pertinenze alle singole unità immobiliari e non possono essere utilizzati per altro scopo, né essere oggetto di cambio di destinazione d'uso, fatto salvo nel caso non si dimostri il possesso in proprietà di un altro posto auto disponibile nella stessa area abitativa
3. Le disposizioni di cui sopra valgono anche per nuovi interventi di ristrutturazione con ampliamento della

preesistente capienza abitativa.

4. Non è ammessa la monetizzazione, fatto salvo nei casi di cui al punto 3 precedente dove sia accertata l'impossibilità di realizzo dei posti auto, anche tutti scoperti, per insufficienza d'area.

#### **Articolo 108 - Spazi di cottura**

1. Sono consentiti spazi di cottura, eventualmente annessi al pranzo-soggiorno, purché comunichino ampiamente con quest'ultimo e siano muniti di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.
2. Le cucine e gli spazi di cottura devono essere dotati di una cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori.
3. Gli alloggi di superficie utile abitabile superiore a 100 mq devono comunque essere dotati di locale cucina e di ripostiglio, anche a soppalco.

#### **Articolo 109 - Flessibilità distributiva**

1. Tenendo conto delle possibili trasformazioni delle unità immobiliari nel tempo dovranno essere previste soluzioni distributive che possano consentire sia l'incremento della dotazione minima di servizi, sia l'eventuale redistribuzione degli spazi abitativi.

#### **Articolo 110 - Flessibilità impiantistica**

1. In relazione al possibile sviluppo futuro delle reti impiantistiche all'interno degli edifici, nella scelta delle soluzioni tecnologiche da adottare nei singoli interventi edilizi, dovrà essere valutata l'opportunità di realizzare intercapedini verticali o orizzontali facilmente accessibili.

#### **Articolo 111 - Accessibilità**

1. Nei fabbricati di nuova costruzione e nelle ristrutturazioni deve essere garantito, per quanto possibile, il trasporto verticale automatizzato delle persone e delle cose, fatte salve le vigenti prescrizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

### **Sezione IV - Dotazioni impiantistiche**

#### **Articolo 112 - Rifornimento idrico dei fabbricati per usi civili**

1. Possono comprendersi fra gli usi civili tutti i seguenti usi purché derivati da sistemi pubblici di distribuzione dell'acqua: domestico (residenziale), innaffiamento privato, speciale (refrigerazione di edifici), commerciale, comunitario, industriale (per uso potabile degli addetti).
2. Ogni fabbricato residenziale deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni famiglia, pari ad un minimo di 90 mc. per anno, come indicato nel provvedimento C.I.P. n. 45/1974.
3. Nelle zone prive di acquedotto comunale, essendo gli usi civili prioritari ed insopprimibili, l'acqua per uso civile può essere prelevata da pozzi freatici o profondi, ma in tal caso l'apertura del pozzo dovrà essere autorizzata dalla Regione e comunque dichiarata potabile dagli organi competenti.
4. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere realizzati a regola d'arte. Qualora gli edifici abbiano locali abitabili con pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere installate apparecchiature per il sollevamento dell'acqua.
5. Al fine di promuovere il risparmio dei consumi idrici, per le nuove costruzioni è consigliata la predisposizione di impianti che utilizzano acqua riciclata per gli sciacquoni dei WC, per i quali è comunque prescritta l'installazione di cassette a doppia mandata.

#### **Articolo 113 - Rifornimento idrico dei fabbricati per usi industriali**

1. Agli insediamenti industriali l'Amministrazione comunale può imporre gli accorgimenti tecnologici atti a limitare il prelievo dell'acqua, specie ai fini del raffreddamento, tramite il riciclo della medesima e/o l'utilizzo di acqua piovana raccolta in appositi contenitori.
2. Tali disposizioni potranno essere dettate sia dall'Amministrazione comunale, sia dalle autorità competenti al controllo degli scarichi idrici ai sensi della normativa vigente in materia.
3. Nel caso che l'insediamento produttivo debba comunque ricorrere al prelievo di acque di falda, la perforazione del pozzo è soggetta ad autorizzazione della Regione.
4. Non è comunque consentito il prelievo di acqua all'esclusivo scopo di diluire gli scarichi aventi caratteristiche difformi da quelle fissate dalle specifiche normative.

#### **Articolo 114 - Impianti elettrici**

1. In tutte le costruzioni gli impianti elettrici devono essere realizzati nel rispetto della normativa statale e regionale vigente.
2. Tutti i materiali ed apparecchi impiegati devono essere conformi alle norme vigenti e muniti di marchio di qualità rilasciato da istituti autorizzati o comunque costruiti in rispondenza alla regola d'arte e certificati tali dal costruttore; inoltre a seconda della destinazione d'uso dei locali dovranno essere rispettate le normative e prescrizioni specifiche sia nell'esecuzione che nella scelta dei materiali.
3. Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato alla presentazione del certificato di conformità, redatto secondo il modello ministeriale di cui al D.M. 20-2-92, e degli allegati previsti dall'art. 9 della legge n. 46 del 5-3-90 e dal relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 6-12-91, n. 447.

#### **Articolo 115 - Impianti di riscaldamento e/o climatizzazione**

1. L'esercizio, la manutenzione degli impianti esistenti e i consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque sia la destinazione d'uso, sono regolamentati dal capo VI (art. 122 e seg.) del D.P.R. n. 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".
2. Nei casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, l'applicazione delle norme citate è graduata in relazione al tipo di intervento, secondo la tipologia edilizia individuata dall'articolo 3 del citato D.P.R. n. 380/2001.

#### **Articolo 116 - Allacciamenti alla rete del gas**

1. Per gli allacciamenti alla rete di distribuzione del gas, i singoli utenti dovranno eseguire gli impianti interni secondo le norme in vigore, seguendo in ogni caso le indicazioni specifiche del gestore della rete.

**Realizzazione degli interventi e vigilanza****Sezione I    Disciplina delle opere**

Questa sezione definisce e disciplina le caratteristiche prestazionali e i requisiti degli edifici sul piano della sicurezza, stabilità, igiene e protezione; individua inoltre le procedure e la normativa che regola l'attuazione dei lavori dall'avvio del cantiere all'ultimazione delle opere.

**Articolo 117 - Requisiti delle costruzioni**

1. La realizzazione dei fabbricati dovrà conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica, stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico, previsti dalla normativa vigente in materia.
2. Per il soddisfacimento di tali requisiti i materiali impiegati nella costruzione dovranno uniformarsi alle scelte progettuali relative.

**Articolo 118 - Termine per l'inizio dei lavori**

1. I lavori di costruzione devono essere iniziati entro un anno dalla data di emanazione del provvedimento autorizzativo e comunque in conformità con l'art. 15 del D.P.R. n. 380/01.
2. A seguito di presentazione di denuncia di inizio dell'attività l'inizio dei lavori avviene a partire dal trentesimo giorno successivo alla presentazione stessa, fatti salvi eventuali dinieghi sopravvenuti con provvedimenti motivati.
3. Ove venga richiesta proroga per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del provvedimento edilizio, questa può essere motivatamente accordata in considerazione della entità dei lavori da realizzare, dell'eventuale interesse pubblico rivestito dall'opera e delle sue particolari caratteristiche tecnico costruttive come indicato dall'art. 15 del D.P.R. n. 380/01.
4. Le sole opere di scavo e di approntamento del cantiere non valgono ad integrare l'effettivo avvio dei lavori.
5. Decorso inutilmente il termine fissato per l'inizio dei lavori, l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza del provvedimento autorizzativo; in questo caso il titolare è tenuto a richiedere un nuovo provvedimento per l'intera opera.

**Articolo 119 - Comunicazione di inizio dei lavori**

1. Il titolare del permesso di costruire deve comunicare alla Amministrazione Comunale la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna a mano, utilizzando apposito modello predisposto dal Comune, sottoscritto anche dal Direttore dei Lavori e dall'Impresa esecutrice. La comunicazione fatta dal Direttore dei Lavori e dall'Impresa costituisce a tutti gli effetti accettazione dell'incarico loro affidato dal titolare del Permesso di costruire.
2. Il committente, il Direttore dei Lavori e l'assuntore dei lavori stessi sono responsabili così delle norme di legge generale e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nel permesso di costruire.
3. Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati:
  - a. prova dell'avvenuto deposito, presso il competente ufficio, della documentazione di cui alla parte II (normativa tecnica per l'edilizia) del DPR 06.06.2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
  - b. se non inviata precedentemente, documentazione inerente il progetto di opere per il contenimento dei consumi energetici (1 copia);
  - c. documentazione di impatto acustico, anche con riferimento all'attività di cantiere (nei casi previsti dal D.P.C.M. 1/3/91) (1 copia);
  - d. copia della notifica preliminare trasmessa agli organi di vigilanza territorialmente competente ai sensi dell'art. 11, comma 1, lettera a, dal D.L.494/96 come modificato dal D.L. 528/99. La copia deve essere accompagnata dalla prova di avvenuta presentazione;
  - e. quant'altro eventualmente richiesto nell'atto abilitante all'esecuzione dei lavori.

4. Le sole opere di scavo e approntamento del cantiere non sono ritenute sufficienti per certificare l'avvenuto inizio dei lavori.
5. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori comporta, a carico del titolare del permesso di costruire, l'applicazione di una sanzione pari al 50% dell'importo versato relativo ai diritti di segreteria, e comunque non inferiore a € 150,00 se tardiva non oltre i 10 gg. e non inferiore a €. 500,00 se tardiva oltre i 10 gg.

#### **Articolo 119 bis - Richiesta e consegna punti fissi**

1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione, il titolare di concessione edilizia è tenuto a richiedere agli uffici comunali preposti l'indicazione dei "punti fissi" di linea e di livello cui dovrà essere riferito il tracciamento dell'opera da realizzare.
2. La consegna dei punti fissi viene effettuata dai tecnici comunali incaricati attraverso sopralluogo concordato con il concessionario, che è tenuto a fornire il personale ed i mezzi per consentire le operazioni necessarie.
3. Delle operazioni suddette è redatto apposito verbale che viene sottoscritto dalle parti per presa d'atto.

#### **Articolo 119 ter - Verifiche e visite tecniche in corso d'opera**

1. Il titolare dell'autorizzazione o concessione, oltre a dare l'avviso di cui all'art. 119 e 136 , deve successivamente richiedere ai competenti uffici comunali ovvero allo sportello unico, le seguenti visite ordinarie:
  - la prima quando si è ultimata la costruzione delle strutture in sottosuolo (fino a quota 0.00) e realizzata la platea delle fondazioni almeno per il 70%;
  - la seconda da compiere a copertura tetto ultimata per almeno il 70%;
  - la terza da compiere ad intervento ultimato per le verifiche necessarie anche ai fini del rilascio della licenza d'uso (agibilità-abitabilità).

In caso di interventi in più lotti od edifici separati, le domande dovranno essere presentate in riferimento a ciascun lotto o edificio.

2. L'ufficio tecnico dovrà svolgere i sopralluoghi entro 15 gg. dalla domanda ed il titolare dell'autorizzazione o concessione non è tenuto all'interruzione dei lavori.
3. L'Amministrazione Comunale ha comunque, in qualsiasi momento, facoltà di compiere visite straordinarie per la verifica di rispondenza dell'intervento al progetto approvato.
4. In occasione delle visite di cui sopra l'Amministrazione Comunale controlla in corso d'opera la conformità dei lavori agli elaborati grafici allegati quali parti integranti della concessione e alle successive ed eventuali varianti e ne rilascerà attestato ovvero provvederà alle azioni conseguenti ad anomalie, difformità o abusi riscontrati.
5. La mancata visita non esime il titolare della concessione, il direttore dei lavori o l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza sia delle norme generali di legge e di regolamento sia delle modalità esecutive fissate nell'autorizzazione o concessione.
6. Copie delle richieste di visite ordinarie, debitamente protocollate, devono essere allegate alla documentazione obbligatoria per la richiesta di agibilità.

#### **Articolo 120 - Disciplina del cantiere**

1. Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.
2. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di Permesso di Costruire o autorizzazione.
3. Nessun materiale può essere depositato o lavorazioni possono avvenire al di fuori della recinzione del cantiere.

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

#### **Articolo 121 - Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie**

1. Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda ai competenti uffici ed ottenere l'autorizzazione. La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di Permesso di Costruire o autorizzazione.
2. Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nell'autorizzazione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.
3. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.
4. Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalate sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della strada e nei relativi regolamenti attuativi.
5. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.
6. Quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
7. L'amministrazione comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie prospicienti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.
8. Tutte le strutture provvisorie del cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili), devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
9. Le fronti dei ponti verso strade chiuse con stuoie o similari devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.



## **Articolo 122 - Sicurezza del cantiere**

1. I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e custodia nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali europee vigenti in materia di prevenzione, di segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti alla sicurezza pubblica
2. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.

## **Articolo 123 - Scavi e demolizioni**

1. Sono opere di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.
2. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi.
3. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuova costruzione, sono soggette ad atto autorizzativo.
4. Il rilascio del permesso per l'intervento di demolizione è subordinato:
  - a. alla libertà di persone e/o cose del fabbricato da demolire; nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
  - b. all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
  - c. all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
  - d. all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno;
  - e. all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.
5. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno, può essere compiuto l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente e a spese dello stesso.
6. La richiesta di demolizione relativa ad edifici artigianali e produttivi, dovrà conseguire preventivamente il visto della A.S.L. competente per territorio, e dovrà specificare, sotto responsabilità dell'esecutore dei lavori, le modalità di smaltimento delle macerie, nonché quelle in ordine all'abbattimento delle polveri, al livello di rumorosità, alla sicurezza del personale e alle eventuali opere di bonifica.
7. Nel caso di demolizione parziale, dovranno essere salvaguardate la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione.
8. I materiali di demolizione devono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri. E' fatto divieto di accumulare materiali quando vi sia pericolo d'incendio o pregiudizio per l'igiene e la sanità pubblica.
9. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di costruzioni o impianti presenti nelle vicinanze.
14. Gli scavi non devono recare disturbo al normale utilizzo degli spazi pubblici circostanti.
15. Ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta specifica autorizzazione.

## **Articolo 124 - Conferimento dei materiali di risulta**

1. Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, l'esecutore dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, comunicare all'Amministrazione nonché alla A.S.L. i dati relativi alla quantità ed alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso.
2. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dalla attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico-sanitario.
  1. I materiali di rifiuto dovranno essere trasportati nei luoghi di discarica pubblica o in altri luoghi, nel rispetto delle normative vigenti al riguardo ed alle eventuali prescrizioni di regolamenti comunali se esistenti.

## **Articolo 125 - Rinvenimenti di interesse archeologico, storico o artistico**

1. Il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha effettuato la Denuncia di Inizio Attività qualora, nella fase di esecuzione dei lavori, venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico deve immediatamente informarne la competente struttura tecnica comunale che a sua volta richiede l'intervento degli Enti preposti alla tutela dei beni di cui sopra entro i 15 giorni successivi.
9. 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.

## **Sezione II – Disposizioni per la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto**

### **Articolo 126 - Campo di applicazione**

1. Le seguenti disposizioni si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi tipologia d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo, ecc.) nonché in occasione di interventi su edifici esistenti che comportino anche il rifacimento sostanziale della copertura.
2. L'intera opera deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica, manutenzione o 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.

### **Articolo 127 - Accesso alla copertura**

1. 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  $> o = 0,70$  m e altezza  $> o = 1,20$  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 mq;
  - l'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio:
    - superficie  $> o = 0,50$  mq;
    - se di forma rettangolare, il lato inferiore deve essere  $> o = 0,70$  m; nelle vecchie costruzioni essa può essere ridotta a 0,65 m nel rispetto comunque della superficie minima prevista;
    - se a sezione circolare, il diametro deve essere  $> o = 0,80$  m.
  - l'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla/e sede/i in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell'anta allo stipite deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura; l'anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre.

### **Articolo 128 -Installazioni di sicurezza per accesso a luoghi elevati**

1. L'accesso ai luoghi elevati deve poter avvenire in condizioni di sicurezza.
2. Gli edifici devono essere muniti di idonei manufatti (per esempio scale, passerelle, parapetti, dispositivi di ancoraggio, ecc.) tali da consentire l'accesso sulla copertura e permettere gli interventi di manutenzione e riparazione in sicurezza.
3. 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.
4. La presente disposizione non elimina l'obbligo di allestire idonee opere provvisorie (per esempio ponteggi o simili) laddove si configurano lavori importanti sulle facciate e sui tetti nel rispetto della normativa vigente.

### **Articolo 129 –Accesso alle coperture di edifici industriali, commerciali e agricoli**

1. 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 (per esempio ponteggio,

- trabattello, scale aeree, piattaforme elevabili ecc.)
  - il punto esterno all'edificio dove operare l'accesso in relazione alla posizione sulla copertura dei sistemi di ancoraggio.
2. Tale descrizione deve far parte degli elaborati grafici di progetto.
  3. La suddetta disposizione si applica anche agli edifici di carattere residenziale laddove non sono previsti manufatti fissi di accesso alla copertura (scale o altro).

### **Articolo 130 –Dispositivi di ancoraggio**

1. I manufatti richiesti negli edifici per consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture possono essere costituiti da dispositivi di ancoraggio.
2. Questi dispositivi richiedono che:
  - siano dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura, a partire dal punto di accesso alla stessa, fino al punto più lontano;
  - siano chiaramente identificati per forma e/o colore o con altro mezzo analogo;
  - nella zona di accesso alla copertura sia posta idonea cartellonistica identificativa da cui risulti l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio;
  - il punto di accesso sia conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.
3. Questi dispositivi devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità.
4. 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.
5. I dispositivi di ancoraggio devono possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 del 31/05/1998 "Protezione contro le cadute dall'alto – dispositivi di ancoraggio – requisiti e prove" e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti.

### **Articolo 131 –Soluzioni adottate**

1. Le soluzioni adottate ai fini dell'ottemperanza di quanto sopra esposto devono essere evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentati sia ai fini del rilascio del Permesso di Costruire che nel caso di Denuncia di inizio attività edilizia.

### **Articolo 132 – Attestazione a lavori ultimati**

1. 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.
2. Questa attestazione farà parte della documentazione a corredo dell'immobile.

### **Articolo 133 - Edifici con estese superfici vetrate**

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

### **Articolo 134 - Informazioni**

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

2. 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 o 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.
3. Tali notizie devono essere fornite a maggior ragione laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura all'interno dell'edificio medesimo e non esistono manufatti fissi per accedervi (vedi punto 4).
4. L'esecuzione di lavori di manutenzione, verifica o riparazione all'interno di un'azienda ovvero di un'unità produttiva da parte di un appaltatore deve altresì avvenire secondo quanto prescritto dalle specifiche norme.

#### **Articolo 135 - 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.
2. 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.
3. Copia del fascicolo dell'opera o documento equivalente viene allegata alla richiesta 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.).
4. Il documento deve essere aggiornato in occasione di ogni intervento successivo sulle componenti statiche e/o sugli impianti.

### **Sezione III – Ultimazione dei lavori**

#### **Articolo 136 - Ultimazione dei lavori**

1. L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dal permesso di costruire e comunicata all'Amministrazione Comunale entro 15 giorni inviando apposito modello predisposto dal Comune mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o a mano, debitamente firmato dal titolare dell'atto e dal Direttore dei Lavori.
2. In allegato alla comunicazione di cui sopra dovrà essere unita dichiarazione a firma del tecnico direttore dei lavori e della proprietà circa l'avvenuto adempimento ad eventuali prescrizioni imposte in sede di rilascio dell'atto abilitativo e la scheda prevista dal D.P.R. n. 380/2001.
3. In allegato alla comunicazione di cui sopra dovrà essere unita specifica asseverazione a firma del tecnico direttore dei lavori, circa:
  - la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto ed alle eventuali varianti ed alla relazione tecnica di cui all'art. 28 della legge 10/1991 e del D.Lgs 192/2006;
  - attestato di qualificazione energetica dell'edificio.

Lo Sportello Unico per l'edilizia potrà richiedere la consegna della suddetta documentazione su supporto informatico.

4. I lavori di costruzione si intendono ultimati quando siano raggiunte tutte le condizioni necessarie per poter richiedere il certificato di agibilità; l'eventuale diniego al rilascio del certificato, fa venir meno tale presunzione.
5. Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione stipulata.

#### **Articolo 137 - Interventi non ultimati**

1. Le opere assentite devono essere realizzate nella loro integrità, ivi comprese le sistemazioni esterne e le opere di inserimento del verde previsto.

2. Ove l'opera oggetto di permesso di costruire non risulti ultimata o agibile entro il termine stabilito, l'intervento per l'esecuzione della parte residua è classificato in analogia con l'intervento originario.
3. Nel caso in cui l'intervento non ultimato sia di nuova costruzione e le opere relative risultino finite al rustico, il successivo completamento viene considerato come intervento di ristrutturazione.
4. E' possibile la realizzazione di tinteggiature esterne entro i 12 mesi successivi alla fine dei lavori, previo versamento di un deposito cauzionale pari al 40% del valore delle opere da ultimare, con un minimo di 500 €; in caso di mancata ultimazione dei lavori di tinteggiatura entro il termine sopra stabilito, il Sindaco provvederà all'ordinanza di ultimazione, trattenendo come penale l'intera cauzione versata.

#### **Articolo 138 - Agibilità**

1. Nessun fabbricato può essere occupato senza che venga rilasciato dal Comune il relativo Certificato di Agibilità.
2. Tale atto attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti in essi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
3. Gli edifici di nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti, ricostruzioni e sopraelevazioni, nonché gli edifici preesistenti sui quali siano stati eseguiti interventi che possano avere influito sulle condizioni di cui al comma precedente, non possono essere abitati o in qualsiasi modo utilizzati senza essere dotati del Certificato di Agibilità.
4. Lo stesso Certificato è prescritto anche nel caso di cambio della destinazione d'uso del fabbricato o parte di esso rispetto all'uso autorizzato.
5. Il soggetto titolare del permesso di costruire od il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori od aventi causa, sono tenuti a richiedere il certificato di agibilità entro quindici giorni dalla ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento.

**Sezione I – Unificazione grafica**

**Articolo 139 - 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.
2. Tali modalità vanno rispettate sia nella rappresentazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.) che nella descrizione dei materiali impiegati.
3. Tutte le rappresentazioni grafiche devono rispondere ai criteri di unificazione riconosciuti e codificati e devono utilizzare grafie, segni e simboli riconosciuti e codificati, in particolare:
  - a. le quote interne ed esterne e di spessore, nonché le quote di riferimento ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico, devono essere chiaramente leggibili;
  - b. le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e i parametri, il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto;
  - c. qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si deve far riferimento alla quota numerica.
4. 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).

**Sezione II – Criteri di rappresentazione dell'inserimento ambientale**

**Articolo 140 - Rappresentazione del contesto ambientale**

1. Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ricostruzione e di recupero dell'esistente devono inserirsi armonicamente nel contesto circostante, edificato e non edificato, indipendentemente dall'esistenza di specifici vincoli di tutela.
2. La predisposizione di specifici elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta deve garantire il corretto inserimento del manufatto nel contesto urbano o extraurbano, rispettando in ogni caso le caratteristiche peculiari dei luoghi.
3. La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto deve contenere la planimetria di rilievo del sito di intervento a scala non minore di quella catastale (scala 1:500 nel caso si intervenga in ambiti urbani) ed estesa alle aree limitrofe, con specificati:
  - a. orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
  - b. presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
  - c. alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
  - d. presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali va specificata la destinazione d'uso;
  - e. presenza di eventuali impianti (elettrorodotti, metanodotti, ecc.) e relative servitù;
  - f. rilievo fotografico a colori dell'area e del suo contesto.
4. La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere:
  - a. progetto planivolumetrico alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di:
    - a.1. limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento;
    - a.2. quote planimetriche ed altimetriche del suolo, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini;
    - a.3. accessibilità e fruibilità degli spazi;
  - b. simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali del contesto in cui si collocano.
5. Nei casi di interventi di restauro e risanamento conservativo su edifici dichiarati di interesse storico, artistico, architettonico, lo stato di fatto, in scala 1:100 o 1:50, deve contenere il rilievo puntuale del manufatto, evidenziante eventuali stratificazioni e parti aggiunte, relativo a tutti i piani interessati dagli interventi, comprese le parti interrato, la copertura ed eventuali pertinenze.

6. Le tavole dei prospetti dovranno riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori, modanature, marcapiani ecc.
7. Le sezioni dovranno essere significative delle tipologie costruttive, in numero di almeno 2 (ortogonali fra loro) di cui almeno una intercettante le rampe delle scale.
8. Ogni elemento naturalisticamente, storicamente ed artisticamente rilevante deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore.
9. La proposta progettuale deve essere parimenti esaustiva, con ampia descrizione delle tecniche di intervento e dei materiali da impiegare.

### **Sezione III – Elenco degli elaborati grafici e degli elementi di dimensionamento soggetti a verifica tecnica**

#### **Articolo 141 - Documentazione tecnica**

1. Le richieste di permesso di costruire, nonché la denuncia di inizio attività di cui al titolo I capo I del presente regolamento, devono essere corredate dalla documentazione tecnica esplicativa dei progetti che consenta le necessarie verifiche tecniche da parte del responsabile del procedimento.
2. Gli elaborati grafici da allegare, in numero minimo di 3 copie, alla domanda di permesso di costruire, per interventi di nuova costruzione di fabbricati, sopraelevazioni, ampliamenti di fabbricati esistenti, ricostruzione di edifici a seguito di demolizione all'interno di piano attuativo, fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:
  - a. estratto della documentazione urbanistica relativa al Piano Attuativo;
  - b. estratto di mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento;
  - c. tavola grafica in scala 1:200 o 1:500 riportante rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dei lotti interessati dall'edificazione, comprensivo dell'ingombro degli edifici da realizzare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti, delle urbanizzazioni primarie esistenti. Sulla medesima tavola devono essere riportati i calcoli dimostrativi del volume, della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura richiesti, nonché la loro verifica;
  - d. tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura e particolari costruttivi in scala 1:20. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;
  - e. tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto per interventi di ampliamento di edifici esistenti in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere. Per interventi di ampliamento di edifici esistenti occorre riprodurre in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari tipologici;
  - f. tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;
  - g. per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, va predisposta una planimetria in scala 1:100 dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.);
  - h. schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi in scala 1:100 con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.) in scala 1:50.
3. Gli elaborati grafici da allegare in numero minimo di 3 copie alla domanda di permesso di costruire, per interventi di ristrutturazione edilizia, fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:
  - a. stralcio dello strumento urbanistico generale vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti e delle modalità di intervento;
  - b. mappali interessati dall'intervento determinanti la superficie fondiaria dell'intervento;

- c. tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura e particolari costruttivi in scala 1:20. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;
- d. tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere. In caso di ampliamento occorre inoltre integrare gli elaborati di cui al precedente capoverso il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento, piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari tipologici;
- e. tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;
- f. per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, va predisposta una planimetria scala 1:100 dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.);
- g. schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi in scala 1:100 con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.) in scala 1:50.

#### **Sezione IV – Indice dei capitoli della relazione illustrativa e degli allegati di calcolo**

##### **Articolo 142 - Relazione illustrativa**

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



- a. di conformità planivolumetrica del progetto alle prescrizioni urbanistico – edilizie vigenti;
- b. di conformità del progetto con la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- c. di conformità degli impianti elettrici ed idrico sanitari alla legislazione vigente;
- d. di conformità degli scarichi civili o industriali;
- e. di conformità con la vigente normativa in materia di inquinamento acustico ed atmosferico;
- f. di conformità con la vigente legislazione sul contenimento dei consumi energetici.

**Articolo 143** - *Modifiche al regolamento edilizio*

1. L'Amministrazione comunale può apportare modifiche al regolamento edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno.
2. Ogni modifica del regolamento edilizio è soggetta alle procedure previste dall'art. 29 della L.R. 12/05.

**Articolo.144** - *Testi coordinati*

1. Nel caso di modifiche parziali alle norme del regolamento edilizio si procede, se possibile, alla redazione di testi coordinati.
2. Anche nei casi di modifiche parziali al regolamento edilizio si applicano le norme di cui all'art. 29 della L.R. 12/05.
3. Le norme del presente regolamento sono immediatamente applicabili.
4. Le eventuali disposizioni contenute in altri regolamenti del Comune, in contrasto con il presente regolamento edilizio, s'intendono abrogate.

**CAPO II**  
**Rapporti tra regolamento edilizio e norme urbanistiche comunali**

**Articolo 145** - *Rapporti tra il regolamento edilizio e la normativa urbanistica comunale*

1. Il Regolamento Edilizio non può apportare varianti alla normativa urbanistica del Comune e viceversa.
2. In particolare il Regolamento Edilizio non può contenere norme di carattere urbanistico che incidano sui parametri urbanistico -edilizi previsti dagli strumenti della pianificazione comunale.

## **ALLEGATO 1**

### **PRESCRIZIONI PER IL RISPARMIO ENERGETICO CLASSIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

**Articolo 1 - Finalità**

Le finalità da imporsi riguardano il conseguimento del risparmio energetico, attraverso il miglioramento delle prestazioni degli involucri edilizi e degli impianti termici di riscaldamento. Ciò comporta logicamente la riduzione dei consumi di energia primaria e la diminuzione dello sfruttamento dei combustibili di origine fossile, anche attraverso la promozione dell'uso di fonti rinnovabili di energia come l'energia geotermica, il solare termico, il solare fotovoltaico, cogenerazione, ecc. in conformità con i principi fondamentali fissati dalla Direttiva 2002/91/CE e dal Decreto legislativo del 19 agosto 2005, n. 192, così come modificato con Decreto legislativo del 29 dicembre 2006, n. 311 e dalla D.G.R. della Regione Lombardia del 31 ottobre 2007nn. VIII/5773 .

Gli obiettivi principali da perseguire riguardano, oltre al miglioramento delle prestazioni dell'involucro edilizio e delle prestazioni degli impianti, pure la predisposizione di appositi catasti degli impianti di riscaldamento e delle volumetrie riscaldate, nonché la promozione di diagnosi energetiche dei sistemi edificio-impianto, la termoregolazione degli ambienti riscaldati, la contabilizzazione individuale del calore, l'incentivazione finanziaria per interventi di recupero energetico degli edifici.

Il discorso del miglioramento delle prestazioni energetiche degli involucri edilizi si integra perfettamente nel discorso più ampio di comfort acustico interno, in modo che il concetto stesso prestazionale possa essere al fine di perseguire condizioni globali di *comfort termoigrometrico – acustico*. Del resto gli stessi limiti imposti dalla normativa vigente in materia di prestazioni acustiche degli edifici (DPCM 5 dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici") sono tali da imporre scelte progettuali più accorte a tali problematiche, soprattutto in vista dei collaudi acustici sempre imposti dalla legge.

**Sezione II - Criteri generali per il conseguimento del risparmio energetico**

**Articolo 2 - Criteri progettuali**

1. I sistemi edificio-impianto di nuova costruzione o quelli oggetto di ristrutturazione devono essere realizzati seguendo procedure progettuali ed operative finalizzate al conseguimento del risparmio di energia primaria per il riscaldamento invernale, compresa la produzione di acqua calda sanitaria, ai sensi della D.G.R. della Regione Lombardia del 31 ottobre 2007nn. VIII/5773 .
2. Le scelte progettuali di cui sopra devono inoltre integrarsi in maniera opportuna nell'ambito dell'esigenza di perseguire prestazioni acustiche passive in linea con quanto richiesto dalla normativa vigente in materia.
3. In questa direzione dovranno necessariamente adottarsi tecniche di limitazione delle dispersioni di calore attraverso i diversi componenti dell'involucro edilizio con particolare attenzione ai componenti finestrati che rappresentano il componente energeticamente ed acusticamente più "debole" dell'involucro edilizio stesso.
4. Le procedure di calcolo da adottare sono quelle già indicate nelle procedure delle norme UNI EN; in particolare, per quanto riguarda il regime invernale, si deve fare riferimento a quanto prescritto dalla D.G.R. della Regione Lombardia del 31 ottobre 2007nn. VIII/5773, Allegato A-Requisiti energetici degli edifici.
5. Per la zona di Viadana, classificata come zona E, i nuovi limiti da adottare sono i seguenti:

*Edifici della categoria E.1: residenze, esclusi collegi, case di pena e caserme.*

Rapporto di forma dell'edificio	Zona climatica		
	E		Viadana
S/V	da 2.101 GG	a 3.000 GG	<b>2.435 GG</b>
≤ 0,2	34 kwh/m <sup>2</sup>	46,8 kwh/m <sup>2</sup>	<b>38,76 kwh/m<sup>2</sup></b>
≥ 0,9	88 kwh/m <sup>2</sup>	116 kwh/m <sup>2</sup>	<b>88 kwh/m<sup>2</sup></b>

*Edifici non ricadenti nella categoria E.1.*

Rapporto di forma dell'edificio	Zona climatica		
	E		Viadana
S/V	da 2.101 GG	a 3.000 GG	<b>2.435 GG</b>

≤ 0,2	9,6 kwh/m <sup>3</sup>	12,7 kwh/m <sup>3</sup>	<b>10,75 kwh/m<sup>3</sup></b>
≥ 0,9	22,5 kwh/m <sup>3</sup>	31 kwh/m <sup>3</sup>	<b>22,50 kwh/m<sup>3</sup></b>

### Articolo 3 - Criteri generali di risparmio energetico

1. Nella Direttiva 2002/91/CE sono contenute, oltre alle prescrizioni relative alla Certificazione Energetica degli edifici, anche considerazioni relative alla sicurezza ed igiene ambientale. Per tale ragione, all'interno del concetto stesso di prestazione dell'edificio, è necessario considerare la garanzia di almeno uno dei seguenti requisiti essenziali: autonomia gestionale, sicurezza positiva ed igiene ambientale. Per sicurezza positiva va intesa una condizione di sicurezza garantita anche in caso di errori o di negligenze da parte dell'utente, in modo che si possa a tutti gli effetti riferirsi ad uno standard più elevato rispetto ad una sicurezza "condizionata", ossia derivante unicamente dal rispetto di una serie possibilmente codificata di regole (manutenzione periodica, osservanza di istruzioni di comportamento, ecc.).
2. Al fine di garantire livelli prestazionali accettabili, si è fatto riferimento a studi di valutazione relativi ai parametri massimi consigliati; tali valori, riportati nella seguente tabella, sono da valutare sia con riferimento alle performance dell'involucro edilizio, sia in base a quanto ottenibile dall'utilizzazione di generatori di calore a condensazione e variano in funzione della zona climatica di appartenenza, (le aree in provincia di Mantova rientrano nella zona climatica E).

Zona climatica	Strutture			
	Opache verticali	Opache orizzontali o inclinate		Chiusure trasparenti comprensive di infissi
		Coperture	Pavimenti verso locali a temperatura non controllata a verso l'esterno	
E	0,34	0,30	0,33	2,2

Valori limite della trasmittanza termica espressa in W/m<sup>2</sup>K

3. Al fine di migliorare le prestazioni dell'involucro edilizio, gli edifici di nuova costruzione devono essere progettati assumendo come principio informatore la riduzione del consumo di combustibile per il riscaldamento invernale, attraverso azioni sull'involucro edilizio, sul rendimento globale medio stagionale dell'impianto di riscaldamento e di distribuzione e favorendo, quando possibile e conveniente sotto il profilo economico, gli apporti gratuiti interni di energia solare.
4. Per un ulteriore miglioramento delle prestazioni dell'involucro edilizio, è consigliabile la realizzazione di tetti verdi, secondo la normativa UNI 11235

### Sezione III - Criteri di risparmio energetico nel periodo invernale

#### Articolo 4 - Utilizzazione delle fonti rinnovabili di energia

1. La promozione dell'uso di fonti rinnovabili di energia si inserisce nella necessità di ridurre le emissioni in atmosfera di CO<sub>2</sub> e di altre sostanze inquinanti e/o nocive per l'ambiente, in accordo con il protocollo di Kyoto e nel rispetto dell'esigenza di utilizzare fonti di energia pulita a cui possono corrispondere rendimenti di generazione di calore elevati.
2. Per quanto riguarda gli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico, al fine di perseguire quanto sopra descritto, è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi, sia in regime invernale che in regime estivo, utilizzando fonti rinnovabili di energia. Tale prescrizione non è da ritenersi obbligatoria per i casi in cui non risulti comprovata la fattibilità economica dell'intervento (sia sui nuovi impianti, sia sulle ristrutturazioni).
3. L'art. 5, comma 16 dello stesso DPR 412/93 individua inoltre il limite oltre il quale si può parlare di impedimento economico dell'intervento; in particolare "sono da ritenersi convenienti tutti quegli interventi relativi ad impianti di produzione di energia di nuova installazione o da ristrutturare per i quali si dimostra realizzabile il recupero entro un periodo di 8 anni degli extra costi dell'impianto che utilizza le fonti rinnovabili o assimilate rispetto ad un impianto convenzionale; il recupero economico, calcolato come tempo di ritorno semplice, è determinato dalle minori spese per l'acquisto del combustibile o di altri vettori energetici, valutate ai costi di fornitura all'atto della compilazione del progetto, e dagli eventuali introiti determinati dalla vendita della sovrapproduzione di energia elettrica o termica a terzi. Il

tempo di ritorno semplice è elevato da otto a dieci anni per edifici siti nei centri urbani dei comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti, al fine di tener conto della maggiore importanza dell'impatto ambientale".

4. Qualora si realizzi la convenienza economica e fattibilità tecnica dell'intervento, è obbligatorio il ricorso a fonti rinnovabili di energia o ad esse assimilabili, come descritto nell'allegato D del DPR 412/93. I casi di impossibilità di utilizzazione delle fonti rinnovabili di energia o di quelle ad esse assimilabili, devono essere descritti nelle relazioni tecniche conformi alla vigente normativa.
5. Si riporta di seguito la casistica prevista nell'allegato D del DPR 412/93 relativa alle tipologie delle fonti rinnovabili di energia ed a quelle ad esse assimilabili:
  - a. E1 – EDIFICI ADIBITI A RESIDENZA CON CARATTERE CONTINUATIVO:  
Impianti con pannelli solari piani per produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari destinati ad abitazioni civili, case di pena, caserme, collegi, conventi, comunità religiose, siti in località con irradianza media annuale su piano orizzontale maggiore di 150 W/m<sup>2</sup>
  - b. E2 – EDIFICI ADIBITI A UFFICI O ASSIMILABILI:  
Pompe di calore per climatizzazione estiva-invernale nei casi in cui il volume climatizzato è maggiore di 10.000 m<sup>3</sup> (valutare anche eventuale azionamento delle pompe di calore mediante motore a combustione interna)
  - c. E2 – EDIFICI ADIBITI AD OSPEDALI, CLINICHE O CASE DI CURA:  
Impianti di cogenerazione di energia elettrica e termica per strutture ospedaliere con oltre 200 posti letto (considerare anche possibile abbinamento con macchine frigorifere ad assorbimento nel caso di potenza elettrica in cogenerazione maggiore di 500 kW)
  - d. E6 – EDIFICI ED IMPIANTI ADIBITI AD ATTIVITA' SPORTIVE:  
Pompe di calore destinate a piscine coperte riscaldate per deumidificazione aria ambiente e per riscaldamento aria ambiente, acqua vasche e acqua docce;  
Pannelli solari piani per riscaldamento dell'acqua delle vasche delle piscine;  
Pannelli solari piani per produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari destinata a docce in impianti sportivi con particolare riferimento ai campi all'aperto.
6. In questa direzione si devono intendere pure i fabbisogni di acqua calda sanitaria e di illuminazione degli ambienti. E' possibile derogare tale obbligo solamente nei casi in cui il progettista dimostri gli impedimenti di natura tecnica ed economica che ostano il raggiungimento di elevati standard qualitativi dell'impiantistica prevista.
7. L'incentivazione all'uso di fonti rinnovabili di energia vale anche per gli edifici di proprietà privata, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso. In particolare si considerano:
  - a. tutti gli edifici dotati di impianto di riscaldamento;
  - b. per gli edifici esistenti, le disposizioni sul risparmio energetico, si applicano nei casi di totale rifacimento dell'impianto di riscaldamento o nei casi di ampliamento degli edifici stessi;
  - c. per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia che si concretizzano nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e geometria di quello preesistente, fatte salve innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
8. In ogni caso, ai sensi dell' art. 1, comma 350 L. 296/2006, ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista l'installazione dei pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica per gli edifici di nuova costruzione, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 0,2 kW per ciascuna unità abitativa.

#### **Articolo 5 - Comportamento dei componenti opachi e finestrati dell'involucro edilizio**

1. Per il rispetto dei nuovi limiti imposti dalla D.G.R. della Regione Lombardia del 31 ottobre 2007nn. VIII/5773 i valori di trasmittanza dei componenti opachi e finestrati da adottare sono inferiori a quelli normalmente ora utilizzati.
2. Di conseguenza, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli oggetto di ristrutturazione, per i quali si devono applicare i calcoli e le verifiche della D.G.R. della Regione Lombardia del 31 ottobre 2007nn. VIII/5773, le strutture di tamponamento, le strutture orizzontali e le coperture, dovranno presentare i seguenti valori massimi di trasmittanza termica U:

<input type="checkbox"/> pareti esterne	0,34 W/m <sup>2</sup> K
<input type="checkbox"/> coperture piane e a falde	0,30 W/m <sup>2</sup> K
<input type="checkbox"/> pavimentazioni e basamenti su terreno o cantine	0,50 W/m <sup>2</sup> K
<input type="checkbox"/> pavimentazioni e basamenti su piloty	0,35 W/m <sup>2</sup> K
<input type="checkbox"/> pareti e solette verso ambienti interni	0,70 W/m <sup>2</sup> K

- |   |                         |
|---|-------------------------|
| □ serramenti (valore medio del sistema vetro/telaio)    | 2,20 W/m <sup>2</sup> K |
| □ ampie vetrate (valore medio del sistema vetro/telaio) | 1,90 W/m <sup>2</sup> K |

2. Nel caso di ristrutturazioni degli edifici esistenti, s'impone il rispetto dei limiti sopra descritti.
3. In base a quanto stabilito dal Dlgs 19 agosto 2005, n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia, deve essere prestata particolare cura alla risoluzione dei ponti termici delle strutture presenti. La riduzione dei ponti termici si rende ancor più necessaria nel caso di strutture isolate in quanto l'incidenza degli stessi ponti termici risulta maggiore sulle dispersioni complessive.

#### **Articolo 6 - Variazione delle volumetrie**

1. Con riferimento alla Legge regionale n.26 del 20 aprile 1995, nel caso di nuovi interventi e di ristrutturazioni, è permesso, nel calcolo della volumetria, l'aumento di quella parte del volume derivante da azioni di incremento del potere isolante delle superfici, di aumento dell'inerzia termica delle stesse e per la realizzazione di pareti ventilate, fino a:
 

□ per tamponamenti perimetrali e muri perimetrali portanti	25 cm;
□ strutture di copertura	25 cm;
□ strutture orizzontali intermedie	15 cm.
2. La valutazione della parte eccedente i volumi va calcolata per gli elementi sovrastrutturali di spessore superiore al valore convenzionale minimo di 30 cm.
3. Negli edifici esistenti si applica quanto sopra descritto in termini di scopi e limiti quantitativi, evidenziando, comunque, l'accortezza di salvaguardare le facciate, le murature ed altri elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché la necessità di natura estetica di garantire il rispetto delle tipologie edilizie, gli allineamenti o le conformazioni diverse, sia esse orizzontali che verticali, delle falde dei tetti.

### **Sezione IV - Caratteristiche degli impianti di riscaldamento, impianti elettrici e d'impiego delle fonti di energia rinnovabile negli edifici di nuova costruzione e ristrutturazione**

#### **Articolo 7 Finalità generali**

1. Ai sensi della Legge 10/1991, le prestazioni complessive in materia di risparmio energetico devono necessariamente derivare da valutazioni congiunte delle prestazioni dell'edificio e dell'impianto di riscaldamento.
2. Attenzioni particolari devono pertanto essere rivolte alla scelta delle tipologie impiantistiche allo scopo di favorire l'incremento dei valori dei rendimenti di produzione, distribuzione e globale.

#### **Articolo 8 Impianti di generazione del calore**

1. Negli impianti di nuova costruzione ed in quelli per i quali è prevista una completa sostituzione, è prescritto per i generatori o gruppi di generatori di calore ad acqua calda di utilizzare tecnologie tali da garantire le prestazioni di seguito descritte:
 

• intervalli di potenza compresi	tra 4 e 400 kW
• rendimento a potenza nominale	>91+log $\Phi_n$
• rendimento a carico parziale	>97+log $\Phi_n$
2. Per il riscaldamento invernale negli edifici definibili come plurifamiliari dotati di parti comuni oltre le 4 unità è obbligatorio provvedere, nel caso di nuovi impianti, all'adozione di sistemi centralizzati di generazione del calore e di satelliti di utenza per la distribuzione del vettore termico e la sua contabilizzazione di alloggio.
3. Nella scelta dei generatori di calore ad acqua calda è obbligatorio l'uso di caldaie a condensazione in grado di condensare in permanenza una parte consistente del vapor d'acqua contenuto nei gas di scarico. Tale obbligo deve valere anche per gli edifici esistenti nei quali è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento.

4. Gli impianti centralizzati dovranno necessariamente prevedere la scelta di fonti rinnovabili di energia e promuovere la possibilità, dove richiesto, della produzione di acqua refrigerata per il raffrescamento estivo. Tra le fonti rinnovabili si possono individuare: caldaie a condensazione, impianti a pompa di calore (acqua-acqua, aria-acqua), impianti geotermici, impianti con ciclo di generazione ad assorbimento, ecc.
5. Per la produzione dell'acqua calda sanitaria possono essere utilizzati pannelli solari con accumulo da integrare nel volume degli edifici.
6. Allo scopo di ridurre ulteriormente i consumi energetici è consigliata l'installazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

#### **Articolo 9 - Terminali di climatizzazione**

1. Durante la fase di progettazione degli impianti, la scelta dei terminali di riscaldamento deve necessariamente privilegiare il principio di garantire il comfort interno dei locali (indipendentemente dalle destinazioni degli edifici) unitamente al contenimento dei consumi.
2. Per sfruttare al meglio le caratteristiche dei generatori di calore a condensazione, è consigliato l'uso di impianti di riscaldamento radianti a bassa temperatura installati a pavimento, a soffitto o a parete; questo consente il conseguimento di condizioni interne di comfort elevate utilizzando temperature dell'acqua più basse in inverno, con conseguente incremento dei rendimenti medi globali stagionali; tali sistemi si integrano perfettamente anche con impianti di generazione di calore a pompa di calore (aria-acqua, acqua-acqua, terra-acqua) ed, in generale, in tutte le tipologie che privilegiano lo sfruttamento di fonti di energia rinnovabili.
3. L'utilizzo di impianti a bassa temperatura può inoltre offrire livelli elevati di comfort interno anche durante l'estate, sostituendo in tal modo i diffusi split system che risultano onerosi per quanto concerne il consumo di energia elettrica e problematici per quanto concerne l'abbattimento dei livelli di rumorosità nelle installazioni in batteria o nelle vicinanze dei locali abitati.
4. Nel caso di utilizzo di impianti a pannelli radianti a pavimento per il raffrescamento estivo deve comunque essere previsto un adeguato impianto di controllo dell'umidità per impedire fenomeni di condensa superficiale sui pavimenti.

#### **Articolo 10 - Regolazioni sui terminali di diffusione del calore**

1. Allo scopo di ridurre i consumi di energia primaria è prescritta l'installazione di opportuni sistemi di regolazione dei locali come valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, valvole di zona, ecc. i quali, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscono il mantenimento della temperatura degli ambienti entro i livelli prestabiliti di comfort.
2. Nel caso di terminali di riscaldamento tradizionali come i radiatori, è obbligatorio l'uso di valvole termostatiche anche nei casi non contemplati dal DPR n.412/1993 (comma 7) per garantire un maggiore e più puntuale controllo della temperatura interna nei locali e per ridurre gli sprechi connessi a condizioni non uniformi nell'edificio ed il pieno utilizzo degli apporti gratuiti solari durante il periodo invernale.
3. Il presente obbligo si estende a tutti gli edifici di nuova costruzione dotati di impianto di riscaldamento, mentre per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei casi di:
  - a. interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento;
  - b. rifacimento della rete di distribuzione del calore;
  - c. nel caso di edifici adibiti a terziario e commerciale, ad interventi consistenti in azioni di ridefinizione della geometria degli spazi interni o nel cambiamento delle funzioni.

#### **Articolo 10 bis - Contenimento dei consumi idrici: contabilizzazione dei consumi di acqua potabile**

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile si introduce l'obbligo della contabilizzazione individuale 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.

Tale obbligo va applicato anche agli edifici esistenti nel caso di rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile.



### **Articolo 10 ter – Contenimento dei consumi idrici: installazione di dispositivi per la regolamentazione del flusso delle cassette di scarico**

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile si introduce l'obbligo dell'adozione di dispositivi per la regolamentazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti con l'installazione di cassette a doppia mandata.

Il provvedimento riguarda i servizi igienici negli appartamenti e in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica, limitatamente alle suddette categorie, nel caso di rifacimento dei servizi igienici.

### **Articolo 10 quater – Contenimento dei consumi idrici: alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie**

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si consiglia l'adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce.
2. Il provvedimento riguarda gli scarichi delle lavatrici e i servizi igienici negli appartamenti e in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione.
3. Il requisito si intende raggiunto quando sia installato un sistema che consenta l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce, opportunamente trattate per impedire:

- l'intasamento di cassette e tubature
- la diffusione di odori e agenti patogeni

L'eventuale surplus di acqua necessaria per alimentare le cassette di scarico, dovrà essere prelevata dalla rete di acqua potabile attraverso dispositivi che ne impediscano la contaminazione.

Le tubazioni dei due sistemi dovranno essere contrassegnate in maniera da escludere ogni possibile errore durante il montaggio e gli interventi di manutenzione.

L'impianto proposto dovrà essere approvato in sede di progetto dall'ufficio di igiene.

4. Il requisito è soddisfatto se:
  - per le nuove costruzioni i sistemi di captazione e di accumulo delle acque grigie assicurano un recupero, pari ad almeno al 70%, delle acque provenienti dagli scarichi di lavabi, docce, vasche da bagno, lavatrici;
  - sono predisposti filtri idonei a garantire caratteristiche igieniche (corrispondenti ai livelli di qualità dell'acqua concordati con I.ASL) che le rendano atte agli usi compatibili all'interno dell'edificio o nelle sue pertinenze esterne;
  - sono previsti per i terminali della rete duale (escluso il W.C.) idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione).

Per interventi sul patrimonio edilizio esistente il requisito è soddisfatto se:

- il sistema di accumulo garantisce un recupero pari ad almeno il 50% delle acque grigie per un uso compatibile esterno (e di conseguenza la rete di adduzione può essere limitata alle parti esterne dell'organismo edilizio);
- si prevedono, per i terminali della rete duale esterna, idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione).

5. Copia dello schema di impianto dovrà essere consegnata ai proprietari dell'immobile e disponibile presso il custode o l'amministratore.

### **Articolo 10 quinquies – Contenimento dei consumi idrici: utilizzo delle acque meteoriche**

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si consiglia, fatte salve necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, lavaggio auto, alimentazione di cassette Wc e lavatrici (a ciò predisposte), usi tecnologici relativi (per esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva).
2. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

3. Tutti gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 100 m<sup>2</sup>, devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni non inferiori a 1 m<sup>3</sup> per ogni 30 m<sup>2</sup> di superficie lorda complessiva degli stessi.
4. La cisterna sarà dotata di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.
5. L'impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

## **Sezione V -Classificazione energetica degli edifici**

### **Articolo 11 - Classificazione energetica delle prestazioni edificio - impianto**

1. Ai sensi dell'art. 6 della D.G.R. della Regione Lombardia del 31 ottobre 2007nn. VIII/5773, tutti gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria o in ristrutturazione, ristrutturazione edilizia che coinvolgono più del 25% della superficie disperdente dell'edificio cui l'impianto di riscaldamento è asservito, devono essere dotati, al termine dei lavori, dell'attestato di certificazione energetica, redatto secondo lo schema definito dall'Allegato C alla D.G.R. sopra citata.
2. Per altri tipi di interventi e casi particolari si fa riferimento agli art. 6.1 e 6.2 della della D.G.R. della Regione Lombardia del 31 ottobre 2007nn. VIII/5773,

## **Sezione VI - Applicazione degli incentivi**

### **Articolo 12 - Finalità generali**

1. Al fine di promuovere lo sviluppo dell'edilizia bioclimatica, è obbligatorio rispettare per tutte le nuove costruzioni, ovvero, per le ristrutturazioni con ampliamento maggiore del 20% del volume (vuoto per pieno) esistente e per ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione, le specifiche tecnologiche e costruttive di cui alla classe "C" dell'allegato 1 al presente regolamento sul risparmio energetico.
2. Al fine di promuovere lo sviluppo dell'edilizia bioclimatica, il Comune concede, a chi ne faccia richiesta, l'applicazione di incentivi graduati in funzione della classificazione attribuita all'intervento edilizio (ad eccezione della C obbligatoria); tali incentivi saranno applicati in via sperimentale per un periodo di 36 mesi, decorrenti dall'entrata in vigore del presente regolamento.
3. E' possibile richiedere ulteriori incentivi di riduzione degli oneri di urbanizzazione o di altra natura sulla base di progetti altamente qualificanti dell'assetto urbano, rispondenti alle caratteristiche tecniche di risparmio energetico e soddisfacendo le necessità di uno sviluppo sostenibile ed eco-compatibile con l'ambiente circostante.

### **Articolo 13 - Riduzione degli oneri di urbanizzazione**

1. Ai sensi dell'art. 44, comma 18 della L.R. 12/05, il Comune si avvale della possibilità di applicare riduzioni agli oneri di urbanizzazione in relazione a interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico.
2. La riduzione degli oneri di urbanizzazione può essere richiesta per gli interventi di trasformazione edilizia eseguiti direttamente dagli "utenti finali" e alle imprese costruttrici su immobili destinati alla vendita, sia per quanto riguarda la nuova costruzione che la ristrutturazione.
3. La possibilità di graduazione, in termini di riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, è la seguente:
  - a. riduzione dell'90% per interventi di Classe A "di eccellenza"
  - b. riduzione del 80% per interventi di Classe A
  - c. riduzione del 60% per interventi di Classe B
4. In alternativa alla riduzione degli oneri secondo quanto previsto ai punti precedenti, è possibile richiedere un incremento dell'indice di edificabilità realizzabile con la seguente possibilità di graduazione:

a. incremento dell' 15% per interventi di Classe A "di eccellenza"

b. incremento del 10 % per interventi di Classe A

c. incremento del 5% per interventi di Classe B

La richiesta di incentivo mediante incremento dell'indice edificatorio di cui sopra non è contemplabile per tutti gli interventi realizzati su aree con indice di edificabilità superiore a 3 mc/mq.

### **Articolo 13 bis - Riduzione degli oneri di urbanizzazione per interventi facoltativi di risparmio energetico**

1. Al fine di sostenere ed incentivare l'utilizzo di interventi per un migliore risparmio energetico, è prevista la possibilità di richiedere una riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, non cumulabile con altri incentivi.
2. La riduzione prevista è del 30 % e viene concessa direttamente dagli "utenti finali" e alle imprese costruttrici su immobili destinati alla vendita , sia per quanto riguarda la nuova costruzione che la ristrutturazione, per interventi contenenti almeno il 70% dei seguenti requisiti:
  - realizzazione di aree parcheggio e posti auto privati o di aree verdi comuni in consistenza superiore almeno del 20% di quanto previsto dalle norme in vigore;
  - realizzazione di tetti verdi per almeno il 30% delle coperture realizzate;
  - interventi di singoli privati con realizzazione di impianti di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche ad uso irrigazione, pulizia cortili, lavaggio esterno e alimentazione cassette Wc e sanitari interventi con realizzazione di impianti di riciclo acque grigie per alimentazione cassette di scarico Wc;
  - interventi con realizzazione di impianto fotovoltaico per la produzione di energia necessaria a garantire almeno il 70% dell'approvvigionamento dell'intero intervento;
  - realizzazione di fabbricati con unità immobiliari residenziali di superficie minima superiore ai 65 mq. cad.;
  - interventi con installazione di pannelli solari con accumulo in grado di integrare il fabbisogno energetico annuo per la produzione di acqua calda superiore al 30%;
  - interventi con installazione di impianti di riscaldamento a basso consumo energetico (come impianti a pavimento ed a parete, impianto geotermico, impianto a biomassa) o impianti di alimentazione punti luce esterni ad energia solare;
  - interventi caratterizzati da una evidente progettazione di dettaglio architettonico che ne sottolinei l'unicità e la particolarità propositiva, valorizzando il contesto urbano in cui è inserito e puntando ad un chiaro miglioramento delle condizioni di vita e di aggregazione urbana dei nuovi residenti;
  - particolari situazioni dove il vantaggio pubblico richiesto dall'Amministrazione Comunale risulta eccedente rispetto alle previsioni del documento di inquadramento o degli accordi progettuali.

## **Sezione VII - Rilascio del certificato di classificazione energetica**

### **Articolo 14 - Certificato finale di classificazione energetica**

1. Il Comune rilascia, ai sensi dell'art. 8 della D.G.R. della Regione Lombardia del 31 ottobre 2007nn. VIII/5773, agli operatori che hanno conseguito il certificato di classificazione energetica una apposita targa energetica.
2. L'elenco degli edifici che hanno conseguito il certificato di classificazione energetica, completo di schede tecniche descrittive degli interventi, verrà inoltre inserito in un apposito spazio sul sito Internet del Comune; per tale scopo gli interessati dovranno fornire al Comune idonea documentazione illustrativa che documenti, anche con schemi grafici e riproduzioni fotografiche, le soluzioni adottate.

## CLASSE A "di Eccellenza"

### **Tipologie edilizie:**

Fatta salva l'obbligatorietà di quanto previsto dall'art. 4 comma 8 del presente allegato, le tecnologie edilizie utilizzate devono garantire il rispetto dei limiti imposti dalla Legge Regionale n. 39/2004; in particolare le strutture di tamponamento, le strutture orizzontali e le coperture, dovranno presentare i seguenti valori massimi di trasmittanza termica U:

<input type="checkbox"/> pareti esterne	0,35 W/m <sup>2</sup> K
<input type="checkbox"/> coperture piane e a falde	0,30 W/m <sup>2</sup> K
<input type="checkbox"/> pavimentazioni e basamenti su terreno o cantine	0,50 W/m <sup>2</sup> K
<input type="checkbox"/> pavimentazioni e basamenti su piloty	0,35 W/m <sup>2</sup> K
<input type="checkbox"/> pareti e solette verso ambienti interni	0,70 W/m <sup>2</sup> K
<input type="checkbox"/> serramenti (valore medio del sistema vetro/telaio)	2,30 W/m <sup>2</sup> K
<input type="checkbox"/> ampie vetrate (valore medio del sistema vetro/telaio)	1,90 W/m <sup>2</sup> K

La classe di eccellenza viene riconosciuta agli interventi in cui le scelte tipologiche adottate, oltre a garantire i limiti sopra citati, perseguono gli obiettivi di seguito descritti:

1. l'orientamento permette lo sfruttamento passivo in regime invernale degli apporti solari gratuiti, anche attraverso sistemi di captazione passiva (serre);
2. attraverso l'utilizzazione di opportune schermature si impediscono i rientri solari durante il periodo estivo, controllando in tal modo l'incremento dei carichi estivi interni;
3. il rapporto di forma S/V (rapporto superficie disperdente, volume lordo riscaldato) deve tendere a valori ottimali per la riduzione del rapporto di dispersione volumica.

Gli interventi così descritti dovranno essere dimostrati attraverso documentazione riportante diagrammi solari e particolari costruttivi rappresentativi delle scelte adottate, mentre il raggiungimento dei valori di trasmittanza termica sopra indicati dovrà essere dimostrato attraverso documentazione riportante: particolari costruttivi, schemi di calcolo e relazioni descrittive delle caratteristiche dei materiali utilizzati e della tipologia impiantistica adottata.

### **Tipologie impiantistiche**

#### *Produzione fluido vettore energetico:*

- Centrali con gruppi termici a condensazione;
- Centrali con utilizzo di fonti geotermiche e pompe di calore terra-acqua o suolo-acqua e inversione di ciclo per produzione di acqua refrigerata per il periodo estivo;
- Centrali microcogenerative;
- Centrali derivanti da sottostazioni della rete cittadina del teleriscaldamento;
- Centrali con gruppi statici ad assorbimento direttamente alimentati da scambiatore dedicato della rete del teleriscaldamento con produzione congiunta di acqua calda e acqua refrigerata per il periodo estivo;
- Gruppi refrigeratori silenziati per la produzione centralizzata di acqua refrigerata per la climatizzazione estiva;

#### *Produzione acqua calda sanitaria:*

- Produzione centralizzata di acqua calda sanitaria con boiler ad accumulo e rete di ricircolo;
- Produzione istantanea di acqua calda sanitaria mediante moduli di utenza per ogni alloggio direttamente alimentati dalla rete principale di distribuzione
- Integrazione della produzione mediante pannelli solari opportunamente orientati per garantire la maggior captazione possibile di energia solare;

#### *Terminali di riscaldamento:*

- Pannelli radianti a bassa temperatura a pavimento utilizzati per la climatizzazione estiva ed invernale, ed eventuali radiatori integrativi nei bagni;
- Pannelli radianti a bassa temperatura a soffitto utilizzati per la climatizzazione estiva ed invernale ed eventuali radiatori integrativi nei bagni;
- Pannelli radianti a parete a bassa temperatura utilizzati per la climatizzazione estiva ed invernale ed eventuali radiatori integrativi nei bagni;
- Sistemi di controllo dell'umidità per la climatizzazione estiva;
- Fan coils integrativi per la climatizzazione estiva;

*Trattamento dell'aria:*

- ❑ Impianti di trattamento dell'aria dotati di recuperatore termico;
- ❑ Unità di trattamento ad espansione diretta e recupero termodinamico;
- ❑ Impianti centralizzati per le utenze civili per il controllo igrometrico e per il ricambio di aria nei locali di stazionamento.

*Regolazione e contabilizzazione:*

- ❑ Regolazione climatica in centrale;
- ❑ Regolazione di zona;
- ❑ Valvole termostatiche sui radiatori integrativi nei bagni;
- ❑ Sistemi di contabilizzazione dei consumi di energia (riscaldamento e acqua calda sanitaria) con possibilità di remotazione del segnale e gestione centralizzata del sistema.

## CLASSE A

### **Tipologie edilizie:**

Fatta salva l'obbligatorietà di quanto previsto dall'art. 4 comma 8 del presente allegato, le tecnologie edilizie utilizzate devono garantire il rispetto dei limiti imposti dalla Legge Regionale n.39/2004; in particolare le strutture di tamponamento, le strutture orizzontali e le coperture, dovranno presentare i seguenti valori massimi di trasmittanza termica U:

<input type="checkbox"/> pareti esterne	0,35 W/m <sup>2</sup> K
<input type="checkbox"/> coperture piane e a falde	0,30 W/m <sup>2</sup> K
<input type="checkbox"/> pavimentazioni e basamenti su terreno o cantine	0,50 W/m <sup>2</sup> K
<input type="checkbox"/> pavimentazioni e basamenti su piloty	0,35 W/m <sup>2</sup> K
<input type="checkbox"/> pareti e solette verso ambienti interni	0,70 W/m <sup>2</sup> K
<input type="checkbox"/> serramenti (valore medio del sistema vetro/telaio)	2,30 W/m <sup>2</sup> K
<input type="checkbox"/> ampie vetrate (valore medio del sistema vetro/telaio)	1,90 W/m <sup>2</sup> K

Per le nuove costruzioni dovranno essere privilegiati, ove possibile, i seguenti accorgimenti progettuali:

4. l'orientamento permette lo sfruttamento passivo in regime invernale degli apporti solari gratuiti, anche attraverso sistemi di captazione passiva (serre);
5. attraverso l'utilizzazione di opportune schermature si impediscono i rientri solari durante il periodo estivo, controllando in tal modo l'incremento dei carichi estivi interni;
6. il rapporto di forma S/V (rapporto superficie disperdente, volume lordo riscaldato) deve tendere a valori ottimali per la riduzione del rapporto di dispersione volumica.

Il raggiungimento dei valori di trasmittanza termica sopra indicati dovrà essere dimostrato attraverso documentazione riportante: particolari costruttivi, schemi di calcolo e relazioni descrittive delle caratteristiche dei materiali utilizzati e della tipologia impiantistica adottata.

### **Tipologie impiantistiche**

#### *Produzione fluido vettore energetico:*

- Centrali con gruppi termici a condensazione;
- Centrali con utilizzo di fonti geotermiche e pompe di calore terra-acqua o suolo-acqua e inversione di ciclo per produzione di acqua refrigerata per il periodo estivo;
- Centrali microcogenerative;
- Centrali derivanti da sottostazioni della rete cittadina del teleriscaldamento;
- Centrali con gruppi statici ad assorbimento direttamente alimentati da scambiatore dedicato della rete del teleriscaldamento con produzione congiunta di acqua calda e acqua refrigerata per il periodo estivo;

#### *Produzione acqua calda sanitaria:*

- Produzione centralizzata di acqua calda sanitaria con boiler ad accumulo e rete di ricircolo;
- Produzione istantanea di acqua calda sanitaria mediante moduli di utenza per ogni alloggio direttamente alimentati dalla rete principale di distribuzione
- Integrazione della produzione mediante pannelli solari opportunamente orientati per garantire la maggior captazione possibile di energia solare;

#### *Terminali di riscaldamento:*

- Pannelli radianti a bassa temperatura a pavimento utilizzati per la climatizzazione estiva ed invernale, ed eventuali radiatori integrativi nei bagni;
- Pannelli radianti a bassa temperatura a soffitto utilizzati per la climatizzazione estiva ed invernale ed eventuali radiatori integrativi nei bagni;
- Pannelli radianti a parete a bassa temperatura a soffitto utilizzati per la climatizzazione estiva ed invernale ed eventuali radiatori integrativi nei bagni;
- Sistemi di controllo dell'umidità per la climatizzazione estiva;
- Fan coils integrativi per la climatizzazione estiva;

#### *Trattamento dell'aria:*

- Impianti di trattamento dell'aria dotati di recuperatore termico;
- Unità di trattamento ad espansione diretta e recupero termodinamico;

- ❑ Impianti centralizzati per le utenze civili per il controllo igrometrico e per il ricambio di aria nei locali di stazionamento.

*Regolazione e contabilizzazione:*

- ❑ Regolazione climatica in centrale;
- ❑ Regolazione di zona;
- ❑ Valvole termostatiche sui radiatori integrativi nei bagni;
- ❑ Sistemi di contabilizzazione dei consumi di energia (riscaldamento e acqua calda sanitaria) con possibilità di remotazione del segnale e gestione centralizzata del sistema.

## CLASSE B

### **Tipologie edilizie:**

Fatta salva l'obbligatorietà di quanto previsto dall'art. 4 comma 8 del presente allegato, le tecnologie edilizie utilizzate devono garantire il rispetto dei limiti imposti dalla Legge Regionale n.39/2004; in particolare le strutture di tamponamento, le strutture orizzontali e le coperture, dovranno presentare i seguenti valori massimi di trasmittanza termica U:

<input type="checkbox"/> pareti esterne	0,35 W/m <sup>2</sup> K
<input type="checkbox"/> coperture piane e a falde	0,30 W/m <sup>2</sup> K
<input type="checkbox"/> pavimentazioni e basamenti su terreno o cantine	0,50 W/m <sup>2</sup> K
<input type="checkbox"/> pavimentazioni e basamenti su piloty	0,35 W/m <sup>2</sup> K
<input type="checkbox"/> pareti e solette verso ambienti interni	0,70 W/m <sup>2</sup> K
<input type="checkbox"/> serramenti (valore medio del sistema vetro/telaio)	2,30 W/m <sup>2</sup> K
<input type="checkbox"/> ampie vetrate (valore medio del sistema vetro/telaio)	1,90 W/m <sup>2</sup> K

Per le nuove costruzioni dovranno essere privilegiati ove possibile i seguenti accorgimenti progettuali:

7. l'orientamento permette lo sfruttamento passivo in regime invernale degli apporti solari gratuiti, anche attraverso sistemi di captazione passiva (serre);
8. attraverso l'utilizzazione di opportune schermature si impediscono i rientri solari durante il periodo estivo, controllando in tal modo l'incremento dei carichi estivi interni;
9. il rapporto di forma S/V (rapporto superficie disperdente, volume lordo riscaldato) deve tendere a valori ottimali per la riduzione del rapporto di dispersione volumica.

Il raggiungimento dei valori di trasmittanza termica sopra indicati dovrà essere dimostrato attraverso documentazione riportante: particolari costruttivi, schemi di calcolo e relazioni descrittive delle caratteristiche dei materiali utilizzati e della tipologia impiantistica adottata.

### **Tipologie impiantistiche**

*Produzione fluido vettore energetico:*

- Centrali termiche a condensazione;
- Centrali derivanti da sottostazioni della rete cittadina del teleriscaldamento;

*Produzione acqua calda sanitaria:*

- Produzione centralizzata di acqua calda sanitaria con boiler ad accumulo e rete di ricircolo;
- Produzione istantanea di acqua calda sanitaria mediante moduli di utenza per ogni alloggio direttamente alimentati dalla rete principale di distribuzione o mediante caldaia singola;

*Terminali di riscaldamento:*

- Radiatori;
- Fan coils a due o quattro tubi;
- Aerotermi;

*Trattamento dell'aria:*

- Impianti di trattamento dell'aria dotati di recuperatore termico;
- Impianti centralizzati per le utenze civili per il controllo igrometrico e per il ricambio di aria nei locali di stazionamento.

*Regolazione e contabilizzazione:*

- Regolazione climatica in centrale;
- Regolazione di zona;
- Valvole termostatiche per i radiatori;
- Sistemi di contabilizzazione dei consumi di energia (riscaldamento e acqua calda sanitaria) con possibilità di remotazione del segnale e gestione centralizzata del sistema.



## CLASSE C

### **Tipologie edilizie:**

Fatta salva l'obbligatorietà di quanto previsto dall'art. 4 comma 8 del presente allegato, le tecnologie edilizie utilizzate devono garantire il rispetto dei limiti imposti dalla Legge Regionale n.39/2004; in particolare le strutture di tamponamento, le strutture orizzontali e le coperture, dovranno presentare i seguenti valori massimi di trasmittanza termica U:

<input type="checkbox"/> pareti esterne	0,35 W/m <sup>2</sup> K
<input type="checkbox"/> coperture piane e a falde	0,30 W/m <sup>2</sup> K
<input type="checkbox"/> pavimentazioni e basamenti su terreno o cantine	0,50 W/m <sup>2</sup> K
<input type="checkbox"/> pavimentazioni e basamenti su piloty	0,35 W/m <sup>2</sup> K
<input type="checkbox"/> pareti e solette verso ambienti interni	0,70 W/m <sup>2</sup> K
<input type="checkbox"/> serramenti (valore medio del sistema vetro/telaio)	2,30 W/m <sup>2</sup> K
<input type="checkbox"/> ampie vetrate (valore medio del sistema vetro/telaio)	1,90 W/m <sup>2</sup> K

Per le nuove costruzioni dovranno essere privilegiati ove possibile i seguenti accorgimenti progettuali:

1. l'orientamento permette lo sfruttamento passivo in regime invernale degli apporti solari gratuiti, anche attraverso sistemi di captazione passiva (serre);
2. attraverso l'utilizzazione di opportune schermature si impediscono i rientri solari durante il periodo estivo, controllando in tal modo l'incremento dei carichi estivi interni;
3. il rapporto di forma S/V (rapporto superficie disperdente, volume lordo riscaldato) deve tendere a valori ottimali per la riduzione del rapporto di dispersione volumica.

Il raggiungimento dei valori di trasmittanza termica sopra indicati dovrà essere dimostrato attraverso documentazione riportante: particolari costruttivi, schemi di calcolo e relazioni descrittive delle caratteristiche dei materiali utilizzati e della tipologia impiantistica adottata.

### **Tipologie impiantistiche**

*Produzione fluido vettore energetico:*

- Centrali termiche a condensazione;

*Produzione acqua calda sanitaria:*

- Produzione centralizzata di acqua calda sanitaria con boiler ad accumulo e rete di ricircolo;
- Produzione istantanea di acqua calda sanitaria mediante moduli di utenza per ogni alloggio direttamente alimentati dalla rete principale di distribuzione o mediante caldaia singola;

*Terminali di riscaldamento:*

- Radiatori;
- Fan coils a due tubi;

*Regolazione e contabilizzazione:*

- Regolazione climatica in centrale;
- Regolazione di zona;
- Valvole termostatiche per i radiatori;

Sistemi di contabilizzazione dei consumi di energia (riscaldamento e acqua calda sanitaria) con possibilità di remotazione del segnale e gestione centralizzata del sistema.

## **ALLEGATO 2**

### **NORME PER LA GESTIONE E LA MANTUENZIONE DEL PATRIMONIO VERDE ESISTENTE E DI NUOVA FORMAZIONE**

## **Articolo 1 - Provvedimenti abilitativi e Denuncia di Inizio Attività**

1. Le presenti norme si applicano in tutto il territorio comunale e costituiscono lo strumento contenente le norme generali per la gestione e la manutenzione del patrimonio del verde esistente e di nuova formazione.

## **Articolo 2 - Campo di applicazione**

1. Il presente regolamento si applica a tutte le aree pubbliche, di proprietà o di pubblico accesso, che siano destinate dallo strumento urbanistico generale a verde o ad aree di pertinenza di opere di urbanizzazione.

2. Le norme del presente regolamento hanno valore di indicazione generale anche per le aree private per una riqualificazione del paesaggio locale.

3. Le norme del successivo articolo 3 sono vincolanti a prescindere dal tipo di proprietà.

## **Articolo 3 - Distanze per la piantumazione di alberi**

1. È proibito piantare pioppi a distanza inferiore a mt. 12,00 da ciascun confine di proprietà, nel caso di colture intensive, intendendo per tale definizione quegli impianti colturali che si estendano per una superficie uguale o maggiore a mq. 10.000, comprensivi di eventuali capezzagne e strade di accesso. La stessa norma si applica per impianti colturali intensivi di piante pregiate d'alto fusto, di superficie uguale o maggiore a mq. 5.000.

2. Non sono soggette a tali disposizioni i filari adiacenti a canali, fossi, scoli e capezzagne, le aree poste in zona golenale e le aree di pertinenza delle costruzioni, che non superino le dimensioni sopraccitate. Per questi casi valgono le norme di Codice Civile.

3. Per altri tipi di essenze, non comprese nel precedente comma, valgono le norme previste dal Codice Civile.

4. Le norme del presente articolo prevalgono su Regolamenti o Disposizioni locali, esistenti, che si ritengono abrogate.

## **Articolo 4 - Rilevamenti**

1. È istituito un catasto del patrimonio arboreo con catalogazione delle specie con criteri di tipologia e di uso come da classificazione indicata.

Le piante che, a seguito di studi e rilevazioni, censimento da effettuarsi entro 6 mesi dall'approvazione del presente regolamento, saranno considerate di elevato pregio naturalistico per le loro dimensioni, per la specie arborea e per particolari caratteristiche ambientali, saranno incluse in un elenco approvato dal Consiglio Comunale. Esse saranno soggette alla massima tutela e quindi non ne sarà consentito l'abbattimento.

## **Articolo 5 - Classificazione delle aree verdi**

1. Sono individuate nel territorio comunale le seguenti tipologie di verde, di cui alcune già previste da Legge:

- A. AREE DI INTERESSE AMBIENTALE PER LE RISORSE NATURALI
- B. AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE CON VINCOLO PAESAGGISTICO
- C. AREE AGRICOLE PRODUTTIVE
- D. AREE URBANE PER MIGLIORAMENTO QUALITÀ ARIA ED ACQUA
- E. AREE DI RECUPERO AMBIENTALE (cave, discariche)
- F. AREE DI RISPETTO DI INFRASTRUTTURE
- G. AREE PER SERVIZI SOCIALI
- H. AREE PER TEMPO LIBERO URBANE
- I. AREE ORNAMENTALI E ARREDO URBANO
- L. AREE ATREZZATURE SPORTIVE AGONISTICHE E NON AGONISTICHE
- M. AREE CULTURALI
- N. AREE PER MANIFESTAZIONI
- O. AREE SPECIALI EXTRA-URBANE

## **Articolo 6 - Norme per le tipologie di verde indicato**

1. Per le tipologie A e B valgono i criteri fissati dalla normativa vigente in materia.

2. Per le tipologie C, sono permesse le coltivazioni di efficienza colturale, conseguenti alle disposizioni dei regolamenti comunitari (Reg.Cee 2080/92, Reg. 2078/92 e leggi regionali sulla forestazione L.R. 80/89) dando una preferenza per oltre 70% a specie di tipo autoctono o naturalizzato rientrante nelle colture locali.

3. Per le tipologie D, E ed F la sistemazione del verde dovrà avvenire secondo i migliori criteri progettuali nel rispetto della tipologia presente e con progetto dettagliato delle specie vegetali e della loro manutenzione. Dovranno essere esplicitati i requisiti delle aree e le relative caratteristiche delle piante prescelte.

4. Per le restanti aree a seconda della loro specifica destinazione dovranno essere rispettate le successive norme specifiche tecniche nella progettazione e nella scelta dei materiali da utilizzare.

5. Per giardini per anziani e per portatori di handicap, si fa riferimento all'esistenza di specifici requisiti di normative previste per il superamento e l'abbattimento delle barriere architettoniche.

## **Articolo 7 - Norme per la fruizione delle aree di tipologia G, H, I**

1. Non è permessa ai detentori di cani la libera circolazione nelle aree.

2. È necessaria una accurata sorveglianza con allontanamento delle deiezioni prodotte.

3. Dovranno essere rispettati tutti gli elementi vegetali, senza calpestare i tappeti erbosi.

4. È fatto divieto di inquinare l'acqua contenuta nelle fontane, stagni o laghetti.

## **Articolo 8 - VIGILANZA, CONTROLLO E GESTIONE**

1. È competenza dell'Ufficio Lavori Pubblici, con l'impiego di personale preparato alle discipline botaniche ed agronomiche, la verifica di tutte le opere di manutenzione del patrimonio vegetale. In occasione di appalto di opere verdi, dovrà essere predisposto uno specifico capitolato d'appalto speciale; in occasione di nuovi impianti dovranno essere esplicitate le disposizioni per la presentazione del progetto esecutivo firmato da un tecnico specialista (architetto paesaggista e dottore agronomo).

2. È opportuno prevedere la possibilità di gruppi di privati cittadini che costituiscano forme associative regolate da apposite convenzioni con l'Ente Pubblico per la gestione e per interventi diretti in nuovi impianti di aree destinate a verde.

3. Il verde privato è a carico del proprietario che dovrà, per quanto possibile, attenersi alle indicazioni del seguente regolamento.

4. Per la gestione del patrimonio vegetale comunale le opere da effettuare dovranno rientrare in uno specifico capitolo, differenziando le stesse in opere di manutenzione ordinaria ed opere di manutenzione straordinaria a seconda della tipologia di verde in esame.

## **Articolo 9 - Manutenzione ordinaria**

1. Si intende per manutenzione ordinaria tutte le operazioni da eseguire periodicamente indispensabili per il patrimonio:

Irrigazioni: Ogni struttura vegetale deve essere valutata per la problematica di approvvigionamento idrico, in funzione dell'evapotraspirazione, del volume di terra esplorato, della competizione radicale del costipamento del suolo. Dovrà essere programmato il volume di adacquamento in funzione della piovosità, dell'età della pianta ed il numero di interventi nel tempo; non saranno ammessi progetti o piantumazioni di materiale vegetale senza indicare le irrigazioni di soccorso e di mantenimento.

Concimazioni: Il piano di concimazione dovrà essere affrontato con le analisi del suolo, con apporti graduali di azoto, con indicazione del fertilizzante più idoneo. Concimazioni specifiche aggiuntive fogliari o con microelementi dovranno essere valutate da un tecnico specialista. Per i tappeti erbosi dovranno essere studiate le tipologie di utilizzo dei fertilizzanti a lenta cessione. In linea generale data la scarsa dotazione della sostanza organica in ambiente urbano e considerando gli effetti benefici degli ammendati, sono da prediligere le concimazioni organiche.

Potature  
arbustive:

Sono ordinarie quelle di ritorno per la rifioritura e di contenimento da eseguirsi in primavera a seconda della presenza e della distribuzione sui rami delle gemme a legno, a fiore o miste.

Taglio tappeti  
erbosi:

Il taglio dei tappeti erbosi dovrà essere valutato annualmente: il numero dei tagli e la loro epoca di esecuzione dovrà essere correlato al tipo di tappeto erboso ed al suo

utilizzo (da 3 ai 15 tagli annuali, ai tagli settimanali di alcuni campi sportivi), all'attrezzatura utilizzata per il taglio e la presenza o meno di irrigazione; in caso di appalto di tale operazione dovranno essere evidenziati nel capitolato speciale le condizioni di taglio, le modalità di raccolta del materiale di risulta, le cadenze e l'altezza media di taglio, nonché il grado di compattezza e di copertura del manto erboso.

## **Articolo 10 - Manutenzione straordinaria**

1. Si intende per manutenzione straordinaria tutti gli interventi non periodici di

carattere di eccezionalità o che si rendono indispensabili saltuariamente nel tempo; è fatto obbligo nei capitolati speciali di appalto evidenziare la motivazione dell'intervento di manutenzione straordinaria senza che questo ricada in quella ordinaria.

**Potature** Tutte le potature dovranno essere eseguite da personale che dovrà dimostrare di essere qualificato, con sufficienti cognizioni botaniche fisiologiche ed ecologiche, il direttore dei lavori dovrà sovrintendere alla regolare esecuzione; nell'ambito del capitolato saranno previste le sanzioni in caso di danni inflitti alle piante, proporzionalmente al valore degli esemplari stessi

2. Nell'ambito del progetto ogni potatura dovrà essere descritta a seconda della sua tipologia di formazione, di contenimento, di mantenimento, di risanamento.

3. In linea generale le potature verranno effettuate solo se necessarie in conformità al portamento naturale della pianta, rispettando il collare corticale del ramo (CCR) disinfettando gli attrezzi, prevedendo interventi drastici solo per motivi di conservazione di staticità: un intervento errato di potatura comporta notevoli danni, di debolezza di malattie con notevoli costi successivi, al punto che a volte è preferibile eliminare le piante e sostituirle.

## **Articolo 11 - Abbattimenti**

1. Sono da effettuarsi in caso di sicurezza di stabilità della pianta e non la presenza di malattie con una invasione di almeno 1/5 dell'altezza del tronco, da eseguirsi nei periodi freddi e/o asciutti, con asportazione e/o disinfezione della ceppaia. L'impianto di nuove piante nello stesso sito non potrà avvenire con presenza di patogeni o con residui ancora in decomposizione.

## **Articolo 12 - Messa a dimora delle essenze**

1. Distanze: le distanze di impianto tra alberi devono considerare la specie in esame e la futura crescita della chioma e dell'apparato radicale con una sovrapposizione massima di 1/3 dell'intera estensione.

2. L'asse delle alberature dovrà essere distante almeno 6 mt. dagli edifici ed almeno 5 mt. dal ciglio del marciapiede.

3. In prossimità degli incroci le alberature dovranno rispettare mt. 25,00 di arretramento ed assicurare le esigenze dei passi carrai.

4. Per le restanti casistiche delle distanze a seconda della classificazione delle strade, si rimanda tale materia, alle prescrizioni del Nuovo Codice Stradale.

5. L'ancoraggio avverrà con minimo un palo tutore, sano e trattato, con legature non strette, lasciando una giusta flessibilità del tronco. Vengono distinte le piante a radice nuda, che non dovranno subire disidratazioni e piante in pane di terra, zollate la precedente primavera con segni di apparato radicale, nuovo e folto. Le buche di 80x80x80 per arboree e 40x40x40 per arbustive, dovranno essere dotate di sostanza organica, concimate e drenate e con pareti non compatte; l'irrigazione di soccorso per l'intero attecchimento è obbligatoria. All'interno del capitolato speciale di appalto a seconda dell'entità dell'impianto vegetale, dovranno essere sempre indicate le modalità di garanzie e le penalità sulla percentuale e la durata dell'attecchimento.

## **Articolo 13 - Difesa delle piante**

1. Dopo la piantumazione dovranno essere previsti interventi per impedire danni diretti alle piante; nei parcheggi ed in presenza di passaggio automobilistico o stradale le misure di protezione saranno inserite fino allo sviluppo della piante.

Misure di protezione della corteccia e dei rami dovranno essere previste in altri lavori in cantiere, così come negli scavi dovranno essere mantenute le dovute distanze dall'apparato radicale non inferiore a mt. 2,5 per

alberi di media grandezza. In generale dovrà essere informato il direttore dei lavori sui potenziali danni al patrimonio vegetale in occasione di vari lavori, prevedendo un diretto risarcimento dei danni se prima non sono state concesse deroghe dall'Amministrazione Comunale.

2. I trattamenti fitosanitari saranno orientati alla profilassi, dalla scelta delle piante idonee al sito di impianto, alla migliore tecnica colturale; saranno ammessi trattamenti fitoiatrici razionali e specifici con prodotti ammessi dalla legge e registrati per ambienti urbani, con mezzi idonei e sotto controllo di un esperto fitopatologo.

#### **Articolo 14 - Scelta del materiale vegetale**

1. Il materiale vegetale dovrà corrispondere ai requisiti descrittivi del progetto esecutivo e dovrà essere sano e vigoroso; la scelta è il risultato della precedente analisi del sito e delle sue caratteristiche nonché della conoscenza eco biologiche della pianta nei suoi requisiti di resistenza, rusticità, dell'apparato radicale e dell'habitat vegetativo della zona climatica e microclimatica. In tutti i progetti di nuovi impianti sono da prediligere per l'80% piante autoctone o naturalizzate; in impianti specifici urbani e con materiale arbustivo ed erbaceo saranno ammesse deroghe, purché siano descritte ed analizzate da parte del progettista le caratteristiche botaniche delle specie prescelte in accordo con l'Amministrazione.

#### **Articolo 15 - Impianti sportivi**

1. La formazione e la manutenzione dei tappeti erbosi e di altro materiale vegetale dovranno essere differenziati a seconda del tipo di attività agonistica o meno presente, distinguendo in un piano progettuale gli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria. Ogni progetto per opere di impiantistica dovrà corrispondere ai requisiti delle norme specifiche e dovrà essere firmato da un tecnico specialista (architetto e dottore agronomo); i capitolati di appalto dovranno essere integrati durante gli anni della gestione e della manutenzione a seconda delle richieste di fruizione dell'Amministrazione.

#### **Articolo 16 - Pianificazione del verde**

1. Nella pianificazione urbanistica e nell'assetto viario dovranno essere considerate le integrazioni con materiale vegetale, così come le zone destinate a parcheggi, alla raccolta dei rifiuti, ai percorsi pedonali visitabili e di sosta, alle piste ciclabili con i relativi requisiti previsti nella classificazione di cui al presente Regolamento. Nell'ambito delle attività culturali e scolastiche verranno incentivate le iniziative volta ad aumentare la conoscenza del patrimonio vegetale cittadino e territoriale.

#### **Articolo 17 - Divieti**

1. È vietato abbattere, salvo nulla-osta comunale, distruggere parti, tagliare radici, danneggiare e sostituire tutte le piante censite e presenti sul territorio comunale di pubblica proprietà o di pubblica concessione. È vietato utilizzare per altri scopi (depositi di sostanze, abbandono di rifiuti, passaggio e permanenza con veicoli), le aree a verde definite tali per destinazione d'uso, che non siano quelli previsti dalla fruizione specifica dell'area determinata dall'Amministrazione.