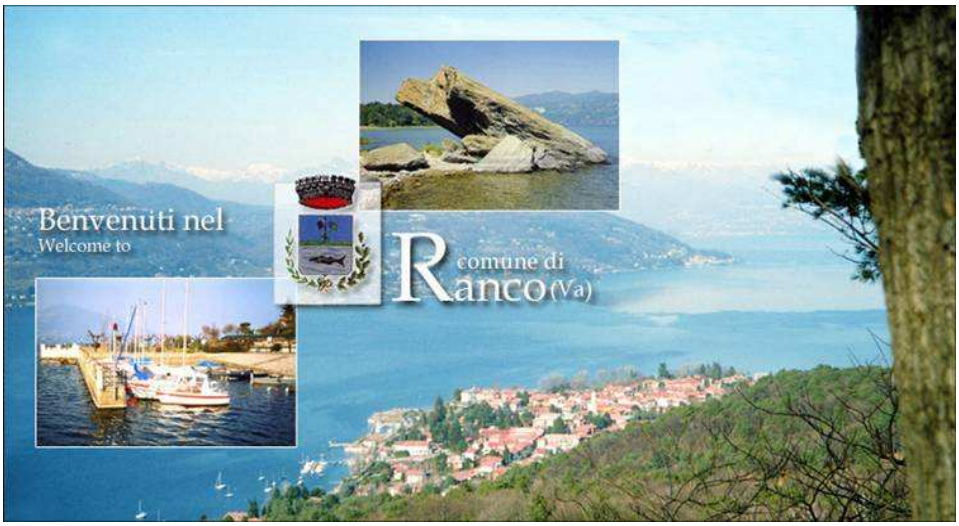
Comune di

RANCO

Provincia di Varese



RECENS21

Regolamento Edilizio e Certificazione Energetica Sostenibile del XXI secolo

adottato con delib. C.C. n. ….. del ……..
integrato con osservazioni e prescrizioni.ASL.

approvato con delib. C.C. ..... del……..

il Sindaco	l'Assessore al Territorio e Ambiente	il responsabile del Serv.Tecnico	il Progettista/Autore
(Francesco Cerutti)	(Monica Brovelli)	(arch. Gianluca Coghetto)	(arch. Alberto Steidl)

INDICE

AVVERTENZE: **7**

INTRODUZIONE **9**

TITOLO I **10**

IL RECENS21 ..... **10**

SEZIONE I – Ambito di applicazione *10*
Articolo 1 10
AMBITO DI APPLICAZIONE E OBIETTIVI DEL RECENS21 10
Articolo 2 11
DISPOSIZIONI DI ENTI SOVRAORDINATI E INTEGRAZIONI DEL REGOLAMENTO 11
Articolo 3 11
CONGRUITÀ E SOSTENIBILITÀ DEL RECENS21 11
Articolo 4 11
IL MINIMO TRATTAMENTO EFFICACE E LA TARCES 11
Articolo 5 14
DEFINIZIONI 14
SEZIONE II – Certificazione energetico-ambientale degli edifici *15*
Articolo 6 15
CERTIFICAZIONE ENERGETICO-AMBIENTALE 15
Articolo 7 17
LIBRETTO D'USO E DI MANUTENZIONE 17
SEZIONE III - Requisiti delle aree esterne alle costruzioni *17*
Articolo 8 17
MICROCLIMA – INQUINAMENTO LUMINOSO – PERMEABILITÀ DEI SUOLI 17
SEZIONE IV – Sicurezza e salubrità delle costruzioni *18*
Articolo 9 18
COPERTURE: ISOLAMENTO E PREVENZIONE DELLE CADUTE DALL'ALTO 18
Articolo 10 20
OMBRE PORTATE 20
Articolo 11 20
SALUBRITÀ DEI TERRENI EDIFICABILI E ATTUAZIONE PRAL (AMIANTO) 20
Articolo 12 21
ISOLAMENTO DEGLI EDIFICI DALL'UMIDITÀ 21
Articolo 13 22
VOLUMI TECNICI ED IMPIANTISTICI 22
SEZIONE V - Requisiti di comfort ambientale *23*
Articolo 14 23
QUALITÀ AMBIENTALE IN SPAZI CONFINATI 23
Articolo 15 24
VENTILAZIONE/AERAZIONE NATURALE 24
Articolo 16 25
VENTILAZIONE/ASPIRAZIONE MECCANICA 25
Articolo 17 25
ILLUMINAZIONE NATURALE 25
Articolo 18 26
ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE 26
Articolo 19 27
CONTROLLO DEL SOLEGGIAMENTO 27
Articolo 20 28
COMFORT TERMOIGROMETRICO: TEMPERATURA DELL'ARIA INTERNA; TEMPERATURA SUPERFICIALE; VELOCITÀ E TEMPERATURA DELL'ARIA; UMIDITÀ RELATIVA 28
Articolo 21 30
COMFORT ACUSTICO 30
SEZIONE VI – Requisiti spaziali *31*
Articolo 22 31
LOCALI SOTTOTETTO 31
Articolo 23 31
SPAZI DI CANTINATO E SOTTERRANEO, INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE. 31
Articolo 24 32
CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI - TERRAZZI - SOPPALCHI 32
Articolo 25 32
DOTAZIONE DI SERVIZI IGIENICI 32
Articolo 26 32
SPAZI DI COTTURA 32
SEZIONE VII – Fonti energetiche rinnovabili e risparmio risorse *33*
Articolo 27 33
VALORIZZAZIONI DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI 33
Articolo 28 36
REQUISITI DI PRESTAZIONE ENERGETICA E RISPARMIO ENERGETICO NEL PERIODO INVERNALE 36
Articolo 29 39
ADOZIONE DI REGOLAZIONI TERMOSTATICHE SUGLI ELEMENTI DI DIFFUSIONE DEL CALORE 39
Articolo 30 39
CARATTERISTICHE DELLE RETI DI SCARICO, SMALTIMENTO DELLE ACQUE E ACQUA POTABILE 39
Articolo 31 40
CONTENIMENTO DEI CONSUMI IDRICI: CONTABILIZZAZIONE DEI CONSUMI DI ACQUA POTABILE 40
Articolo 32 41
CONTENIMENTO DEI CONSUMI IDRICI ED ELETTRICI: INSTALLAZIONE DI DISPOSITIVI PER LA REGOLAMENTAZIONE DEL FLUSSO 41
Articolo 33 41
CONTENIMENTO DEI CONSUMI IDRICI - UTILIZZO DELLE ACQUE METEORICHE 41
SEZIONE VIII – Sostenibilità ambientale delle costruzioni *42*
Articolo 34 42
NORME E REQUISITI ALL'UTILIZZO DI MATERIALI BIO-ECO-COMPATIBILI A KM BREVE 42
ALLEGATI 43
- *COLONNA VERDE* PER INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE 43
- *COLONNA VERDE* PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE ESTERNI AL CENTRO STORICO 43
- *COLONNA VERDE* PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE INTERNI AL CENTRO STORICO 43
- *COLONNA VERDE* PER EDIFICI ESISTENTI 43
- *TABELLE PER LA DISCIPLINA DI INCENTIVAZIONE* 43

TITOLO II **46**

PIANI ATTUATIVI **46**

SEZIONE I *46*
Articolo 35 46
PIANI ATTUATIVI E PII 46

TITOLO III **47**

ATTI ABILITATIVI ALLE ATTIVITA' EDILIZIE **47**

SEZIONE I – compilazione dei progetti *47*
Articolo 36 47
ATTI ABILITATIVI CHE CONSENTONO LE ATTIVITÀ EDILIZIE 47
Articolo 37 47
PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA E/O DENUNCIA 47
Articolo 38 47
PAGAMENTI DEI CONTRIBUTI CONCESSORI 47
SEZIONE II – Mutamenti d'uso e variazioni essenziali *47*
Articolo 39 48
MUTAMENTI E VARIAZIONI ESSENZIALI 48
SEZIONE III - l'ambiente ed il paesaggio *48*
Articolo 40 48
ISTANZA PER L'ESAME PAESISTICO 48
Articolo 41 49
ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA (ANCHE SEMPLIFICATA) 49
Articolo 42 49
TERMINI PER IL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA (ANCHE SEMPLIFICATA) 49
Articolo 43 49
COMUNICAZIONE DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA 49

TITOLO IV **50**

I LAVORI **50**

SEZIONE I - conduzione dei lavori e del cantiere *50*
Articolo 44 50
TERMINE DI INIZIO E ULTIMAZIONE DEI LAVORI 50
Articolo 45 51
INIZIO DEI LAVORI - CONTROLLI DEI CANTIERI 51
Articolo 46 51
DISCIPLINA DEL CANTIERE 51
Articolo 47 52
ULTIMAZIONE DEI LAVORI 52
Articolo 48 52
INTERRUZIONE DEI LAVORI 52
Articolo 49 52
OPERE NON ULTIMATE 52
Articolo 50 53
VISITE ISPETTIVE 53

TITOLO V **54**

ALTRE CERTIFICAZIONI E INFORMAZIONI PER IL CITTADINO **54**

SEZIONE I - certificazioni *54*
Articolo 51 54
CERTIFICATI DI AGIBILITÀ 54
Articolo 52 54
DOCUMENTI DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ 54
Articolo 53 55
CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA 55
SEZIONE II - interpretazioni e pareri *55*
Articolo 54 55
INDICAZIONI INTERPRETATIVE 55
Articolo 55 56
PARERE PREVENTIVO 56
Articolo 56 56
ACCESSO AI DOCUMENTI - TRASPARENZA DELL'ATTIVITÀ AMMINISTRATIVA - NORME APPLICATE 56
Articolo 57 56
AUTOCERTIFICAZIONE 56
Articolo 58 57
ASSEVERAZIONE 57

TITOLO VI **58**

BARRIERE ARCHITETTONICHE **58**

SEZIONE I – norme generali *58*
Articolo 59 58
ELIMINAZIONE O SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NEGLI EDIFICI PUBBLICI E PRIVATI APERTI AL PUBBLICO 58

TITOLO VII **59**

SANZIONI **59**

SEZIONE I - procedimenti *59*
Articolo 60 59
SANZIONI EDILIZIE E VIOLAZIONI 59
Articolo 61 60
AVVIO DEL PROCEDIMENTO SANZIONATORIO 60
Articolo 62 60
FASE ISTRUTTORIA 60
Articolo 63 60
FASE DECISIONALE 60
Articolo 64 60
EFFICACIA 60
Articolo 65 61
FASE DI ESECUZIONE D'UFFICIO 61

TITOLO VIII **62**

GLI SPAZI ESTERNI **62**

SEZIONE I - norme generali *62*
Articolo 66 62
SPAZI CONSEGUENTI AD ARRETRAMENTI 62
Articolo 67 62
PROSPETTI SU SPAZI PUBBLICI 62
Articolo 68 62
SPORGENZE E AGGETTI SU SPAZI PUBBLICI 62
SEZIONE II - punti fissi *63*

Articolo 69....63
RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI....63
Articolo 70....63
ALLINEAMENTI DEI MANUFATTI - PUNTI DI ALLINEAMENTO....63
SEZIONE III - accessibilità....*64*
Articolo 71....64
ACCESSIBILITÀ - SPAZI DI CIRCOLAZIONE INTERNA DI UN MANUFATTO....64
Articolo 72....65
CORTILI - CAVEDII - PATII....65
Articolo 73....65
PORTICI E GALLERIE....65
Articolo 74....65
SPAZI PORTICATI....65

TITOLO IX....**67**

PARCHEGGI AUTORIMESSE E MANUFATTI ACCESSORI....**67**

SEZIONE I- norme generali....*67*
Articolo 75....67
PARCHEGGI – CARATTERISTICHE GENERALI....67
Articolo 76....67
LIMITAZIONE DELLE AREE PER SPAZI PARCHEGGIO IN SUPERFICIE....67
Articolo 77....68
VINCOLO D'USO PER LE SUPERFICI PARCHEGGIO E DISCIPLINA DEI CAMBI D'USO....68
SEZIONE II - autorimesse ed edifici accessori....*69*
Articolo 78....69
BOX E AUTORIMESSE PRIVATE....69
Articolo 79....69
EDIFICI ACCESSORI....69
Articolo 80....70
IMPIANTI SPORTIVI AD USO PRIVATO....70

TITOLO X....**71**

IL DECORO E L'ESTETICA....**71**

SEZIONE I - norme generali....*71*
Articolo 81....71
DECORO DELLE COSTRUZIONI....71
Articolo 82....71
REQUISITI ESTETICI DEGLI EDIFICI....71
Articolo 83....72
MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI....72
Articolo 84....72
INTERVENTI URGENTI....72
Articolo 85....72
IMMOBILI DISMESSI E DISABITATI....72
Articolo 86....73
DISCIPLINA DEL COLORE....73
Articolo 87....73
TINTEGGIATURE E FINITURE DI FACCIATA....73
Articolo 88....73
RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATI DI SIGNIFICATIVO VALORE TIPOLOGICO....73

TITOLO XI....**75**

LA PROTEZIONE DELLA PROPRIETA'....**75**

SEZIONE I- protezioni e recinzioni....*75*
Articolo 89....75
SPAZI INEDIFICATI - CAVE....75
Articolo 90....75
RECINZIONI IN ZONE ANTROPIZZATE....75
Articolo 91....76
RECINZIONI IN ZONE AGRICOLE - RECINZIONI IN ZONE A "PARCO"....76
SEZIONE II - altre sistemazioni esterne....*77*
Articolo 92....77
MURI DI CONTENIMENTO....77
Articolo 93....77
ACCESSI E PASSI CARRABILI....77
Articolo 94....79
SISTEMAZIONI ESTERNE AI FABBRICATI....79

TITOLO XII....**81**

IL VERDE E LA SUA TUTELA....**81**

SEZIONE I - tutele e disciplina....*81*
Articolo 95....81
TUTELA DEL VERDE....81
Articolo 96....81
DISCIPLINA DEL VERDE SU AREE PRIVATE....81
Articolo 97....82
MANUTENZIONE DI PARCHI, GIARDINI E SIEPI PRIVATE....82
Articolo 98....83
MONUMENTI NATURALI ED ECO-COMPATIBILITÀ AGRICOLA....83
SEZIONE II - aree pubbliche....*84*
Articolo 99....84
DISCIPLINA DEL VERDE SU AREE PUBBLICHE....84

TITOLO XIII....**86**

L'ARREDO URBANO E LA SEGNALETICA....**86**

SEZIONE I – arredo urbano - insegne – tende – targhe - mostre....*86*
Articolo 100....86
ARREDO URBANO - INSEGNE E CARTELLI PUBBLICITARI....86
Articolo 101....87
TENDE E PROTEZIONI SOLARI....87
Articolo 102....87
TARGHE E BACHECHE....87

TITOLO XIV....**89**

LE RETI IMPIANTISTICHE....**89**

SEZIONE I – le reti in sottosuolo....*89*
Articolo 103....89
MANUFATTI REALIZZATI IN SOTTOSUOLO PER FINALITÀ PUBBLICHE....89
SEZIONE II – le reti pubbliche o di uso collettivo....*89*
Articolo 104....89
RETI DI SERVIZI PUBBLICI....89
Articolo 105....89

ALLACCIAMENTO ALLE RETI IMPIANTISTICHE - ANTENNE PER TELECOMUNICAZIONI 89
Articolo 106 90
ALLACCIAMENTO ALLE RETI FOGNARIE 90

TITOLO XV 91

GLI SPAZI DI USO COLLETTIVO 91

SEZIONE I - vie - piazze - percorsi pubblici ... *91*
Articolo 107 91
DECORO DEGLI SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO 91
Articolo 108 91
PERCORSI CICLABILI 91
Articolo 109 91
MARCIAPIEDI - PASSAGGI PEDONALI 91
Articolo 110 92
FOSSI E CANALI - RETICOLO MINORE 92
SEZIONE II - manufatti di uso collettivo *92*
Articolo 111 92
CHIOSCHI, CABINE TELEFONICHE, EDICOLE, MANUFATTI PER IL SOGGIORNO ESTERNO DI BAR E RISTORANTI, ECC. 92
SEZIONE III - toponomastica *93*
Articolo 112 93
SEGNALETICA - CARTELLI 93
Articolo 113 93
LAPIDI ED ELEMENTI SPECIALI 93
Articolo 114 94
NUMERI CIVICI 94
SEZIONE IV - viabilità privata *94*
Articolo 115 94
STRADE PRIVATE - ACCESSI COMUNI - CESSIONE DI AREE 94
SEZIONE V - uso di spazi pubblici *96*
Articolo 116 96
TIPI E MODI DI OCCUPAZIONE ED USO DEGLI SPAZI PUBBLICI 96
Articolo 117 97
PROCEDURE PER L'OCCUPAZIONE TEMPORANEA DEL SUOLO PUBBLICO - RECINZIONI PROVVISORIE 97

TITOLO XVI 98

IL CANTIERE 98

SEZIONE I - norme generali *98*
Articolo 118 98
SICUREZZA DEL CANTIERE - ACCESSI ALLE COPERTURE - CONTROLLI 98
Articolo 119 98
DEMOLIZIONI 98
Articolo 120 99
SCAVI - SOTTOMURAZIONI - TIRANTATURE 99
Articolo 121 99
CONFERIMENTO DEI MATERIALI DI RISULTA - PERMESSI TEMPORANEI ALLO SCARICO 99
Articolo 122 100
RINVENIMENTI 100

TITOLO XVII 101

IL PROGETTO 101

SEZIONE I - norme generali *101*
Articolo 123 101
MODALITÀ DI RAPPRESENTAZIONE GRAFICA 101
Articolo 124 101
RAPPRESENTAZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE 101
Articolo 125 102
DOCUMENTAZIONE TECNICA 102
DOCUMENTAZIONE TECNICA PER OPERE PUBBLICHE 102

TITOLO XVIII 103

LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO 103

SEZIONE I - composizione *103*
Articolo 126 103
COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE 103
Articolo 127 103
NOMINA DELLA COMMISSIONE 103
Articolo 128 103
NOMINA DEL PRESIDENTE 103
Articolo 129 103
DURATA DELLA COMMISSIONE 103
Articolo 130 104
INCOMPATIBILITÀ E CONFLITTO DI INTERESSI 104
Articolo 131 104
DECADENZA DEI COMMISSARI 104
Articolo 132 105
COMPITI DELLA COMMISSIONE 105
Articolo 133 105
MODALITÀ DI VALUTAZIONE DELLA COMMISSIONE 105
Articolo 134 106
CONVOCAZIONE E RIUNIONE DELLA COMMISSIONE 106
Articolo 135 106
VALIDITÀ DELLE SEDUTE E DELLE DELIBERAZIONI 106
Articolo 136 107
ESPRESSIONE DEL PARERE 107
Articolo 137 107
VERBALIZZAZIONE E DIFFUSIONE DEI PARERI 107
Articolo 138 107
RAPPORTI CON LE STRUTTURE COMUNALI 107
Articolo 139 108
SOPRALLUOGO 108

TITOLO XIX 109

LA COMMISSIONE EDILIZIA 109

Articolo 140 109
LA COMMISSIONE EDILIZIA 109

TITOLO XX 110

PROCEDURE PARTICOLARI – SPORTELLO UNICO 110

SEZIONE I - conferenze *110*
Articolo 141 110

CONFERENZA DEI SERVIZI TRA STRUTTURE INTERNE AL COMUNE 110
Articolo 142.....110
CONFERENZA DEI SERVIZI TRA AMMINISTRAZIONI DIVERSE..... 110
Articolo 143.....110
PROCEDIMENTO MEDIANTE CONFERENZA DEI SERVIZI - OPERE SOGGETTE A VALUTAZIONE AMBIENTALE..... 110
SEZIONE II - ambito produttivo..... *111*
Articolo 144.....111
SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ EDILIZIE NEL SETTORE PRODUTTIVO - AMBITO DI APPLICAZIONE 111
Articolo 145.....111
DEFINIZIONE DI IMPIANTI PRODUTTIVI A STRUTTURA SEMPLICE 111
Articolo 146.....111
SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP)..... 111
Articolo 147.....112
I PROCEDIMENTI DELLO SUAP..... 112
SEZIONE III - altri settori..... *112*
Articolo 148.....112
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA 112

TITOLO XXI 113

IL REGOLAMENTO EDILIZIO..... 113

SEZIONE I - norme finali *113*
Articolo 149.....113
DURATA - ENTRATA IN VIGORE - MODIFICHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO 113
Articolo 150.....113
TESTI COORDINATI.....113
Articolo 151.....113
MODIFICHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO E ALLE NORME DEL STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.....113

ALLEGATO A – DOCUMENTI ED ELABORATI DA ALLEGARE ALLE ISTANZE DI CUI AGLI ARTT. 35, 37, 40, 125.....114

ALLEGATO B – ANTENNE PER TELECOMUNICAZIONI DI CUI ALL'ART. 105, 81, TITOLO VIII 119

ALLEGATO C – CONDIZIONATORI, CALDAIE O ALTRO DI CUI AGLI ARTT. 81, 94 E TITOLO VIII121

ALLEGATO D – PRECISAZIONI SPECIFICHE ...122

REGOLAMENTO EDILIZIO
2012

AVVERTENZE:

1 - Ogni volta che viene citata una legge, una disposizione, una norma o una circolare, senza che si debba esplicitarlo, il presente Regolamento intende la legge, la disposizione, la norma o la relativa circolare nella versione vigente al momento del verificarsi dell'evento in narrativa.

2 - Il testo contiene i necessari rinvii all' "aggiornamento titolo III Regolamento locale di igiene tipo – deliberazione della Giunta Regionale del 25 luglio 1989 – n.4/45266" e alla Circolare Regionale n° 8 Settore Sanità e Igiene del 17 marzo 1995 pubblicata sul BURL n°11 del 3° Supplemento Straordinario; nel tes to che segue tali rimandi sono rubricati sotto: "Regolamento Locale d'Igiene" ovvero più semplicemente "Regolamento d'Igiene".

3 – Nel Titolo I del presente regolamento è fatto spesso riferimento a interventi di ristrutturazione (o edifici soggetti a ristrutturazione) comprendendo con questa accezione tutti gli interventi di cui alla L.R. 12/2005 art. 27 comma 1 lettere b), c), d) e gli ampliamenti di qualsiasi entità e natura, escluse la manutenzione ordinaria e la demolizione e ricostruzione totale poiché, ai soli fini dell'ottenimento della certificazione energetico-ambientale, quest'ultima è assimilata a nuova costruzione.

4 – Nel titolo I del presente regolamento è fatto talvolta riferimento, nei casi di manutenzione ordinaria, straordinaria o risanamento conservativo, a sistemazioni "consigliate" per ottenere soluzioni maggiormente performanti o qualitative sugli edifici e/o unità immobiliari oggetto degli interventi edilizi. Tali soluzioni consigliate non essendo cogenti non sono inserite nella colonna verde ma vengono ugualmente indicate come buone pratiche in armonia con le indicazioni prescrittive del regolamento. I requisiti che avranno invece rilevanza ai fini del punteggio e della consegna della TARCES sono riportati nella Colonna Verde.

5 - Il testo contiene i necessari rinvii alle "disposizioni regionali inerenti all'efficienza energetica in edilizia e per la certificazione energetica degli edifici"; pertanto, a meno di norme più restrittive e prevalenti eventualmente indicate nel presente regolamento, in accordo col punto 1 delle presenti avvertenze tali disposizioni regionali si intendono qui interamente richiamate e vigenti nella versione più aggiornata.

6 - Il testo è aggiornato con i contenuti di cui al D.G.R. VIII/7977 del 06.08.2008 in applicazione al D. Lgs 22.01.02004, n. 42 come modificato dal D. Lgs. 26.03.2008, n. 63 recante disposizione in materia di BB.AA.

7 - Il testo contiene i necessari collegamenti ed aggiornamenti fissati dalla REGIONE LOMBARDIA con propria
LEGGE REGIONALE 11/03/2005, N. 12
Legge per il governo del territorio
ed in particolare i seguenti artt. 28 e 29 nella loro formulazione attuale o a seguito di s.m.i.:

Art. 28. (Regolamento edilizio)

1. Il regolamento edilizio comunale **disciplina**, in conformità alla presente legge, alle altre leggi in materia edilizia ed alle disposizioni sanitarie vigenti:
   a) le modalità di **compilazione dei progetti** di opere edilizie, nonché i **termini e le modalità** per il rilascio del permesso di costruire, ovvero per la presentazione della denuncia di inizio attività e/o SCIA; qualora il comune non provveda si applicano le disposizioni della presente legge,
   b) le modalità di compilazione dei **progetti di sistemazione delle aree libere** da edificazione e delle aree verdi in particolare e le modalità per la relativa valutazione,
   c) le modalità per il conseguimento del **certificato di agibilità**,
   d) le **modalità** per l'esecuzione degli **interventi provvisionali** di cantiere, in relazione alla necessità di **tutelare la pubblica incolumità** e le modalità per l'esecuzione degli interventi in situazioni di emergenza,
   e) la **vigilanza sull'esecuzione dei lavori**, in relazione anche alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza, con particolare riguardo all'obbligo di installazione di sistemi fissi di ancoraggio al fine di prevenire le cadute dall'alto,
   f) la **manutenzione e il decoro** degli edifici, delle recinzioni prospicienti ad aree pubbliche e degli spazi non edificati,
   g) l'**apposizione e la conservazione** dei numeri civici, delle targhe con la toponomastica stradale, delle insegne, delle strutture pubblicitarie e di altri elementi di arredo urbano,
   h) le **norme igieniche** di particolare interesse edilizio, in armonia con il Regolamento Comunale di Igiene,
   i) la **composizione** e le **attribuzioni** della c**ommissione edilizia**, se istituita, ai sensi dell'articolo 30 (*Facoltà di prevedere la com. ed.)*,
   i-bis) le **modalità** di compilazione dei progetti delle opere viabilistiche e dei progetti di sistemazione delle aree verdi annesse, di rispetto e sicurezza, come svincoli, rotatorie e banchine laterali,
   i-ter) le **modalità** per il conseguimento della **certificazione energetica degli edifici**.
   l) l'orientamento, la disposizione e la tipologia degli edifici nei piani attuativi

2. Il regolamento edilizio **non** può contenere **norme** di carattere **urbanistico** che incidano sui parametri urbanistico-edilizi previsti dagli strumenti della pianificazione comunale.

Art. 29. (Procedura di approvazione del regolamento edilizio)

1. Il regolamento edilizio è adottato e approvato dal Consiglio comunale con la procedura prevista dai commi 1, 2, 3 e 4 dell'articolo 14 e previa acquisizione del parere sulle norme di carattere igienico-sanitario da parte dell'ASL; il parere deve essere reso entro sessanta giorni dalla richiesta, trascorsi i quali il parere si intende reso favorevolmente.

8 – Il presente documento (Introduzione e il Titolo I) è depositato presso la SOCIETA' ITALIANA DEGLI AUTORI ED EDITORI (S.I.A.E.) Sezione OPERE LETTERARIE ED ARTI FIGURATIVE (OLAF) presso la sede di Roma, via della Letteratura 30, al fine di tutelarne il diritto d'autore. E' vietata la riproduzione e qualsiasi uso non attinente a procedimenti edilizi ed urbanistici nel territorio del Comune di Ranco. E' vietata la modifica del documento senza la preventiva ed espressa autorizzazione da parte del Progettista/Autore.

RECENS21® è un marchio verbale registrato, pertanto, al fine di tutelarne l'integrità e la credibilità del protocollo, delle azioni e delle misure eco-sostenibili contenute e dei relativi criteri di incentivazione, il nome/marchio non può essere utilizzato al di fuori del Comune di Ranco o associato a documenti, opere e progetti, senza la preventiva autorizzazione da parte di chi ne detiene la titolarità della registrazione.

INTRODUZIONE

La necessità di agire col Regolamento Edilizio Comunale

"*I regolamenti edilizi comunali rappresentano la chiave di volta degli EE.LL. per gestire e riqualificare il patrimonio edilizio in Italia.* ***RECENS21*** *è un innovativo strumento di gestione del territorio che, oltre alla certificazione energetica degli edifici - già vigente in Lombardia –, introduce la certificazione ambientale (eco-compatibile/sostenibile). Intervenire sugli edifici nuovi è una condizione necessaria ma non sufficiente per migliorare l'ambiente nel suo complesso. Per vincere la sfida è necessario coinvolgere anche il patrimonio edilizio esistente senza il quale non può esserci una significativa riqualificazione ambientale e architettonica.* ***RECENS21*** *è un regolamento all'avanguardia in Italia già adottato in altre realtà territoriali lombarde che, attraverso una governance sostenibile del territorio, si rivolge a tutti gli edifici al fine di ridurre concretamente i consumi energetici, incentivando la diminuzione dell'impatto ambientale ed elargendo incentivi economici e volumetrici stabiliti dall'Ente*".[1]

La congruità col quadro normativo

Le disposizioni del **RECENS21** sono perfettamente in linea con le disposizioni inerenti l'efficienza energetica in edilizia emanate dallo Stato e dalla Regione Lombardia; tuttavia, nel Regolamento si introducono requisiti prestazionali degli edifici che talvolta si spingono oltre i limiti imposti dalle leggi nazionali e regionali come nel caso dell'art. 28 comma 5. Lo scopo è quello di sviluppare strategie che portino a risultati significativi nel contenimento dei consumi energetici tradizionali, degli sprechi ambientali e di energia riducendo le emissioni di CO_2. Ciò viene conseguito sviluppando il ricorso alle fonti energetiche rinnovabili e sollecitando la sensibilità dei protagonisti della filiera edilizia a una concreta sostenibilità ambientale e all'esigenza di consentire una significativa elevazione della qualità edilizia e degli standard abitativi tesi ad una sobrietà degli stili di vita nella proiezione del nuovo millennio. Per questo motivo il titolo di questo regolamento porta il nome di **RECENS21:** Regolamento Edilizio e Certificazione ENergetica Sostenibile del XXI secolo.

La rivalutazione delle professionalità dell'Ente Pubblico

Il **RECENS21** tende a rilanciare un'edilizia di qualità restituendo credibilità a un settore trainante della nostra economia locale e nazionale, e soprattutto permette agli U.T. comunali il rilascio della *TARCES* (TARga per la Certificazione Energetica Sostenibile) a fronte di controlli, dichiarazioni e asseverazioni giurate rilasciate dai tecnici o dai proprietari dell'immobile. Applicare il **RECENS21** significa, infatti, rivalutare le professionalità degli Uffici Tecnici Comunali producendo efficienze per il cittadino. Il Comune sarà il vero e unico organo *super partes* - territorialmente competente e più vicino al cittadino - preposto al rilascio della *TARCES*.

Non solo risparmio energetico

Con **RECENS21** si certificano e si incentivano costruzioni ecologiche dove bioclimatica, bioarchitettura e sostenibilità ambientale saranno …*di casa*.
Il risparmio di oltre 1.600 Kg. di CO_2 all'anno per ogni nuovo edificio a due stelle (equivalenti al lavoro di 160 alberi), ovvero di circa 6.500 Kg di CO_2 all'anno per ogni edificio monofamiliare cinquestelle energeticamente autonomo (qualora implementato dalla produzione di energia elettrica per il fabbisogno annuo di auto a zero emissioni), garantisce per il futuro una crescita edilizia ambientalmente equilibrata ed ecosostenibile; anche per questo le unità immobiliari riacquistano importanza strategica e valore economico. Con il **RECENS21** le costruzioni consentiranno il raggiungimento e il riconoscimento di cinque grandi apprezzabili risultati:

- risparmio energetico immediato;
- risparmio gestionale nel breve periodo;
- risparmio e risanamento ambientale nel lungo periodo;
- rivalutazione economica immediata dell'immobile;
- rivalutazione delle professionalità ed efficienze della PP.AA. e dei progettisti.

[1] tratto dalla pubblicazione dal titolo "*La casa cinquestelle*" di Alberto Steidl – cui si rimanda per ulteriori approfondimenti

TITOLO I
IL RECENS21

SEZIONE I – Ambito di applicazione

Articolo 1
Ambito di applicazione e obiettivi del RECENS21

1. Il presente regolamento trova applicazione su tutto il territorio comunale, disciplina tutte le trasformazioni del territorio attraverso opere e attività edilizie, manufatti e costruzioni in genere, e si ispira all'esigenza di imprimere al territorio uno sviluppo edilizio sostenibile (inteso come all'art.2 comma 3 della L.R. 12/2005) nell'interesse della collettività e delle future generazioni.

2. Le presenti norme, in unione con le norme, le leggi ed i regolamenti statali e regionali fissano i principali parametri di riferimento per le destinazioni d'uso più comuni; per le destinazioni d'uso particolari o specialistiche si deve far riferimento alla legislazione ed alla normazione - statale o regionale - che regolano le varie materie e al capitolo IX del *"regolamento locale di igiene tipo - aggiornamento titolo III, capitoli I, II, III, IV e IX - manuale tecnico"* che qui si intende recepito nella versione in vigore all'atto di presentazione di ogni singola istanza.

3. Oltre a quello di aggiornare il regolamento edilizio comunale secondo i più recenti dettami normativi in materia di gestione del patrimonio edilizio, l'obiettivo dell'A.C. è quello di mettere a sistema, coordinare e "personalizzare" a livello comunale, i vari dispositivi legislativi regionali, nazionali ed europei (compreso il sistema di incentivazione previsto dal comma 18 dell'art. 44 L.R. 12/2005). Ciò si è reso necessario anche per facilitare e guidare progettisti e cittadini alla compilazione di progetti il più possibile responsabili e ambientalmente sostenibili. Il RECENS21 – che per le innovazioni contenute può senz'altro essere definito un regolamento edilizio di nuova generazione - consente ai Comuni di certificare gli edifici dal punto di vista ambientale - e non solo energetico – e prevede la *stellatura* dell'immobile con la consegna al proprietario della TARga di Certificazione Energetica e Sostenibile di cui all'art. 4.

4. Com'è noto (vedi art. 28 c.2 L.R. n.12/2005) un regolamento edilizio comunale non può contenere norme di carattere urbanistico che incidano sui parametri urbanistico-edilizi, e ciò potrebbe costituire un problema non trascurabile per la limitazione dell'efficacia sulla importante riduzione del consumo di suolo, giacché il consumo di suolo è un fenomeno governabile più con strumenti di pianificazione che con strumenti di gestione del territorio. Tuttavia dobbiamo essere consapevoli che la riduzione del consumo di suolo o la questione energetica non possono essere le sole ragioni delle nostre preoccupazioni. Per questo motivo è necessario che i regolamenti edilizi di nuova generazione (come nel caso del **RECENS21)**, contengano norme coordinate che sappiano guidare i progettisti ad intraprendere percorsi di sostenibilità ambientale a tutto tondo. In altre parole occorre tener conto della necessità ed utilità della bioclimatica, dell'ecologia dei materiali, della tutela ambientale, della paesistica, dello sviluppo e della pace sociale, oltre a contenere il consumo di suolo, i fabbisogni energetici, le dispersioni termiche degli involucri edilizi ed in generale gli sprechi di qualsiasi natura e dimensione, anche economica.

5. Attraverso una politica organica di incentivazione associata alla *stellatura* degli immobili, il **RECENS21** contiene un ulteriore duplice obiettivo: uno di matrice economica, riferibile alla diminuzione delle *diseconomie esterne* e che riapre la strada al criterio della "internalizzazione delle esternalità" (di matrice pigouviana improntata all'economia del benessere tendente all'ottimo sociale), e un altro di carattere giuridico-amministrativo, che si individua nella natura pubblica e collettiva della titolarità dei beni ambientali e naturali, cui fa parte il suolo in tutte le sue più ampie accezioni (come peraltro affermato e condiviso anche dai fondamentali trattati della Comunità europea in tema ambientale fondati sul principio del "chi inquina paga" [2]). Con questo duplice obiettivo deve essere inquadrata la politica di incentivazione del **RECENS21**.

[2] *Un'introduzione per così dire prodromica del principio "chi inquina paga" a livello internazionale occorre farla risalire all'OCSE quando, nella Raccomandazione C(72)128 del 26/05/1972, si affermò che all'inquinatore fossero imputati "i costi della prevenzione e delle azioni contro l'inquinamento come definite dall'Autorità pubblica al fine di mantenere l'ambiente in uno stato accettabile". Successivamente nel Trattato dell'Atto Unico Europeo siglato a Lussemburgo e all'Aia nel 1986, all'art. 25 veniva introdotto l'art. 130 R che al comma 2 recitava testualmente: "…L'azione della Comunità è fondata sui principi dell'azione preventiva e della correzione, anzitutto alla fonte, dei danni causati all'ambiente, nonché sul principio "chi inquina paga". La Commissione Europea successivamente presentò nel 2000 il "libro bianco sulla responsabilità per danni all'ambiente" dove proprio attraverso*

Articolo 2
Disposizioni di Enti sovraordinati e integrazioni del Regolamento

1. Le norme del RECENS21 non sono "sostitutive" delle leggi e disposizioni statali e regionali ma sono una integrazione o una specificazione delle stesse. Le norme, le leggi e le disposizioni provenienti da Enti ed Autorità superiori al Comune trovano immediata applicazione, salvo che la disposizione stessa ne preveda un recepimento specifico, anche se richiamate con il proprio testo all'interno del presente regolamento.

2. Le indicazioni relative al risparmio energetico, all'uso delle energie o dei sistemi alternativi, dei materiali bio compatibili e le modalità di un uso responsabile di materiali, impianti e manufatti sono contenute direttamente nel testo dei singoli articoli e trovano applicazione entro tutto il territorio comunale.

Articolo 3
Congruità e sostenibilità del RECENS21

1. Il presente Titolo I disciplina le caratteristiche di prestazione energetico-ambientali e le dotazioni di sicurezza per la prevenzione delle cadute dall'alto, degli edifici pubblici e privati nuovi in ristrutturazione ed esistenti e si ispira a criteri di semplificazione, chiarezza e aumento della qualità edilizia soprattutto in termini di sostenibilità ambientale degli edifici poiché abitare case nel segno della salubrità e del rispetto dell'ambiente deve essere prerogativa di tutti. A tal fine occorre conoscere, diffondere e adottare con fiducia e consapevolezza le innovative e collaudate tecnologie che il mondo dell'edilizia mette oggi a disposizione, imparando anche a preferire tecniche di risparmio energetico, bioclimatica e materiali naturali.

2. Nel caso il **RECENS21** contenesse disposizioni che risultassero non congrue con quelle degli strumenti urbanistici vigenti (Piano delle Regole) ma comunque non incidenti sui parametri urbanistico-edilizi a norma dell'art. 28 comma 2 della L.R. 12/2005, prevalgono quelle del **RECENS21** poiché considerabili - per deduzione esclusiva – prettamente di natura edilizia e non urbanistica (vedi anche art. 151).

Articolo 4
Il minimo trattamento efficace e la TARCES

1. Il **RECENS21** indica requisiti obbligatori e facoltativi e per il soddisfacimento di ogni requisito è previsto un punteggio.
Con il rispetto dei primi, si compie il ***minimo trattamento efficace*** a cui dovranno assoggettarsi tutte le nuove costruzioni dotate di impianto termico e/o per la climatizzazione degli ambienti poiché considerato strategico ai fini del risparmio energetico ed ambientale.
Per quelli in ristrutturazione è invece prevista la deroga nei casi in cui non si provveda al rifacimento, alla sostituzione o al rinnovo di alcuni componenti, apparecchiature o impianti contemplati nei requisiti obbligatori; in questo caso non vi sarà attribuzione del relativo punteggio, ma vi sarà comunque l'obbligo di intervenire con la dotazione di:

- contatore individuale dell'acqua potabile e riduttori di flusso (art. 31 - 32);
- sistemi di regolazione del singolo elemento di diffusione del calore (valvole termostatiche, di zona, ecc. art. 29);
- sistemi di protezione dall'irraggiamento solare diretto estivo (è tollerata l'esclusione delle facciate verticali N, NE e NO) (art. 19);
- interruttori crepuscolari, temporizzatori o rilevatori di presenza per scale interne o esterne di pertinenza e parti comuni e avvisatori di luce accesa per locali accessori (art.18),

E' altresì obbligatoria l'esposizione della ***TARCES*** secondo quanto previsto all'art.6.

2. Con l'applicazione del *minimo trattamento efficace* si ottiene come contropartita una significativa elevazione della qualità dell'edificio rendendolo meno *energivoro* e dunque più *risparmioso* sia in termini ge-

---

l'attuazione del principio del "chi inquina paga" cercò di valutare le diverse opzioni per un'azione della Comunità nel campo della responsabilità per danni, all'ambiente, alle cose e alle persone.

stionali che ambientali.
L'applicazione dei requisiti minimi determinerà:

- risparmio energetico nell'immediato periodo,
- risparmio economico e gestionale nel breve-medio periodo,
- rivalutazione economica del bene "casa", risparmio e risanamento ambientale, nel lungo periodo.

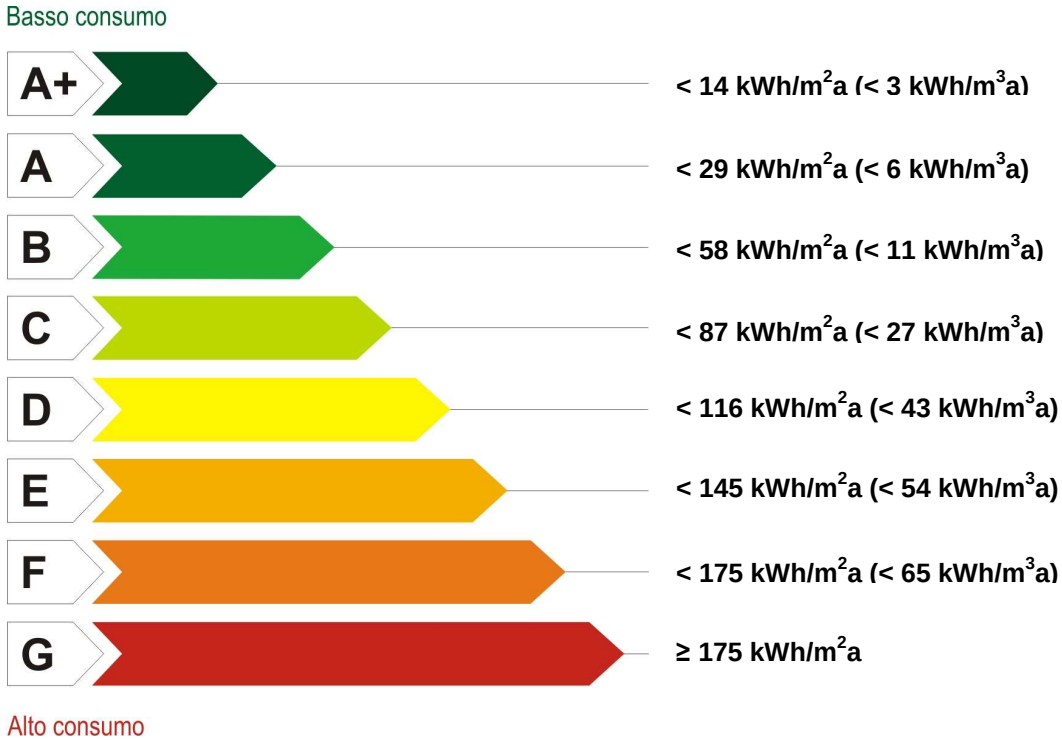
3. Il trattamento esprime le misure minimali che tuttavia possono essere migliorate col soddisfacimento di ulteriori requisiti facoltativi con attribuzione di ulteriore punteggio utile sia per un'elevazione qualitativa dell'immobile sia per poter usufruire degli incentivi messi a disposizione dall'Amministrazione comunale.
Il raggiungimento di soglie minime di punteggio concede agli edifici nuovi o in ristrutturazione di usufruire di una riduzione sugli oneri di urbanizzazione;
Il trattamento minimale impone l'esposizione di un'apposita TARga per la Certificazione Energetica Sostenibile (*TARCES*) – che rilascia esclusivamente l'Ufficio Tecnico Comunale - raffigurante in modo chiaro e a tutti visibile le scale di merito energetico-ambientali di cui gli edifici sono capaci.
La grande novità sta nel fatto che anche gli edifici esistenti (la maggior parte) potranno confrontarsi e commisurarsi agli edifici nuovi o ristrutturati sulla base della rispondenza a requisiti equipollenti e assolutamente facoltativi potendo così usufruire di agevolazioni/incentivi previsti dall'A.C. di cui alle tabelle allegate in calce al presente Titolo I.

4. La *TARCES* assegna agli edifici due scale di merito che servono per qualificarli complessivamente da un punto di vista prestazionale energetico e ambientale. Superiore è la prestazione e superiore è anche il punteggio e la scala di merito loro assegnata.

La scala di merito generale misura il grado di eco-sostenibilità dell'edificio o dell'U.I. e tiene conto sia delle prestazioni energetiche sia di quelle ambientali. La scala, da una a cinque stelle, è ulteriormente artico-

lata dai punteggi, collocati nella casella in alto a destra, secondo gli scaglioni di seguito riportati;

La scala di merito particolare si attiene, invece, alla sola prestazione energetica del sistema edificio/impianto, è articolata secondo le seguenti otto classi di consumo sotto riportate, ma sulla targa energetica CENED (o nello spazio ad essa riservata) sarà evidenziata solo quella conseguita secondo quanto disposto da Regione Lombardia:

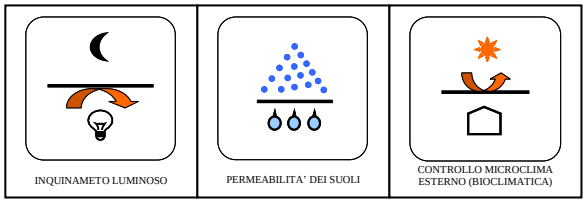


L'assegnazione del punteggio - e quindi delle stelle - è determinato dalla compilazione di un modello/foglio elettronico denominato *Colonna Verde* (in distribuzione presso l'U.T.C.), distinto per tipologia di

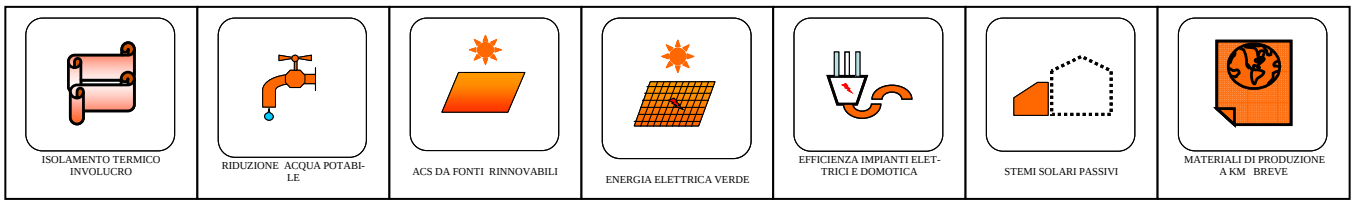
intervento (nuova costruzione, ristrutturazione, edificio esistente). La *Colonna Verde* dovrà essere firmata da un professionista abilitato ma potrà essere firmata anche dal proprietario dell'immobile nel caso quest'ultimo possieda qualifica e competenza per poterlo fare; i facsimili sono allegati al presente Regolamento.

5. Al fine di facilitare una consultazione più attenta e di immediata comprensione del documento, si avverte il lettore che quando il testo è accompagnato da una o più delle sottoriportate icone, esso contiene requisiti obbligatori o facoltativi che meritano particolare attenzione e che risulteranno contenuti anche nella *Colonna Verde* e alla quale si rimanda per la definizione del punteggio.

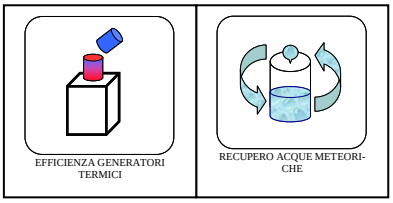
Qualità ambientale esterna



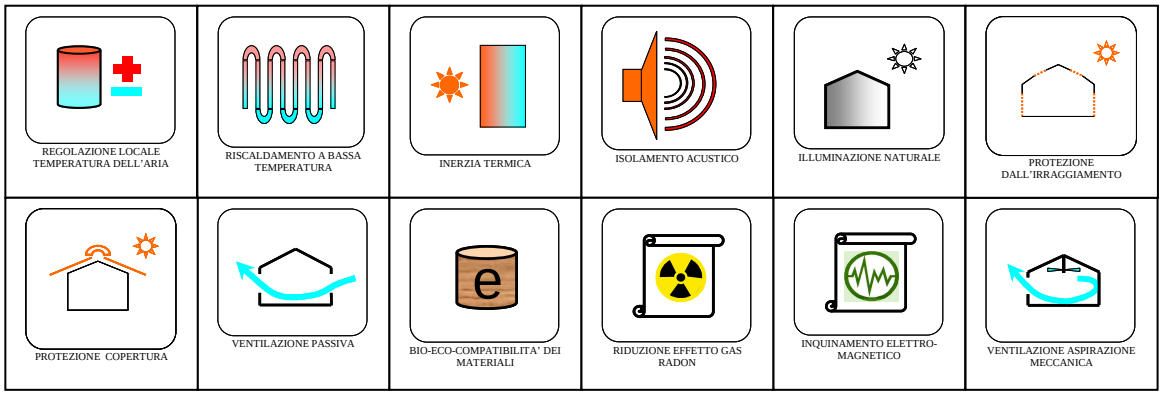
Consumo di risorse



Carichi ambientali



Qualità ambientale interna



Articolo 5
Definizioni

1. Si applicano le definizioni degli interventi edilizi di cui alla Legge Regionale 11 marzo 2005 [3].
2. Oltre a quelle dell'ALLEGATO D si applicano le definizioni di cui alle Disposizioni di Regione Lombardia inerenti all'efficienza energetica in edilizia e quelle contenute nell'aggiornamento Titolo III del Reg. Loc. di Igiene Tipo Delib. G.R. 25.07.89 - n. 4/45266.

[3] *Ai sensi dell'art. 27 comma 2 della L.R. 12/2005 sono fatte salve le istanze di permesso di costruire e le d.i.a. già presentate al comune alla data di entrata in vigore della stessa legge. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29 comma 4, del d.lgs. 42/2004.*

3. A partire dagli interventi di manutenzione straordinaria definita al comma 1, è comunque sempre obbligatoria per l'intera unità immobiliare la dotazione dei seguenti apparati:

- *contatore individuale dell'acqua potabile* (con le precisazioni dell'art.31 comma 5) *e riduttori di flusso;*
- *sistemi per il controllo del singolo elemento di diffusione del calore (valvole termostatiche, di zona ecc.);*
- *sistemi di protezione dall'irraggiamento solare diretto estivo (è tollerata l'esclusione delle facciate verticali N, NE e NO);*
- *interruttori crepuscolari, temporizzatori o rilevatori di presenza per scale interne o esterne di pertinenza e parti comuni e avvisatori di luce accesa per locali accessori.*

SEZIONE II – Certificazione energetico-ambientale degli edifici

Articolo 6

Certificazione energetico-ambientale

1. Il proprietario dell'edificio o chi ne ha titolo, prima dell'inizio dei lavori e comunque entro trenta giorni dal rilascio del titolo abilitativo, attribuisce ad un Soggetto certificatore l'incarico di redigere l'attestato di certificazione energetica (ACE), comunicandone il nominativo al Servizio Tecnico comunale di competenza.

2. In allegato alla relazione di progetto va presentata l'asseverazione da parte di un tecnico incaricato o del proprietario dell'immobile e sotto la propria personale responsabilità, del modello denominato ***Colonna Verde*** **preliminare** (di inizio lavori) inerente l'intervento da realizzare, debitamente compilato per consentire all'UTC le verifiche di congruità per l'assegnazione degli eventuali incentivi di cui alle tabelle allegate in calce al presente titolo I. Contestualmente va allegata copia dell'attestazione di avvenuto pagamento della TARCES ed il cui costo è indicato al successivo comma 4.

3. Alla comunicazione di ultimazione dei lavori di cui all'art. 47 deve essere contestualmente presentata la relazione peritale di fine lavori, asseverata e giurata dal Direttore Lavori o dal Tecnico incaricato o dal proprietario qualora ne abbia le competenze, consistente nella compilazione della ***Colonna Verde*** **conclusiva** (che riferisce sulla conformità qualitativa e quantitativa energetico-ambientale delle opere effettivamente realizzate, rispetto a requisiti e disposizioni del Regolamento Edilizio). Tale relazione peritale di fine lavori deve essere corredata dall'Attestato di Certificazione Energetica di cui al comma 1 e dalla Targa energetica regionale se questa risultasse almeno in classe B.
La verifica del rispetto dei requisiti indicati nella *Colonna Verde* conclusiva potrà essere - a fine lavori – compiuta a discrezione dell'UTC, sia in sede di sopralluogo in cantiere, sia con l'esame di dettagliati rilievi fotografici pervenuti all'UTC nelle varie fasi di costruzione (dai quali, ad esempio, si evincano gli spessori dei materiali utilizzati per l'isolamento dell'involucro edilizio e la congruenza dei materiali realmente impiegati con quanto dichiarato nei modelli di cui all'art. 34 commi 2 e 4). Tale esame consente la conferma (o il conguaglio) sia degli eventuali incentivi di cui alle tabelle allegate in calce al presente titolo I, sia della classificazione ambientale.

4. A tutti gli edifici nuovi o unità immobiliari e/o in ristrutturazione realizzati con i criteri del RECENS21 (vedi punto 3 delle avvertenze del presente regolamento) e a quelli esistenti i cui proprietari ne faranno espressa richiesta, verrà rilasciata dal Comune, al costo di € 210 [4], la TARga di Certificazione Energetica Sostenibile (*TARCES*) da esporre obbligatoriamente a carico del proprietario dell'immobile all'esterno dell'edificio in luogo ben visibile (ad altezza d'uomo) entro 10 giorni dal suo rilascio (in caso di inadempienza è prevista la sanzione di cui al successivo art. 60 [5]). Fatto salvo quanto disposto dal seguente comma 5, il rilascio della TARCES avverrà entro 90 gg. dalla presentazione dei documenti di cui al punto b) del precedente comma 3 e previa consegna al Comune della eventuale targa energetica regionale CENED. La validità è di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornata ad ogni intervento che modifi-

[4] *Il costo potrà essere in qualsiasi momento modificato con semplice deliberazione della Giunta Comunale e dovrà essere versato dal richiedente una sola volta tramite bollettino disponibile presso l'U.T.C. contestualmente al deposito della Colonna Verde preliminare anch'essa disponibile presso l'U.T.C.*

[5] *L'accertamento della violazione resterà in capo ai Vigili comunali, essi ne intimeranno la collocazione e provvederanno a cadenza mensile all'accertamento di eventuali violazioni successive. Sono altresì previste sanzioni e provvedimenti per i soggetti che effettueranno una compilazione non veritiera dei modelli denominati* ***Colonna verde*** *nel modo e nella misura indicata in calce ai medesimi.*

ca la prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto o il punteggio della *Colonna Verde*.

5. Su richiesta del proprietario la *TARCES* (che in caso di edifici nuovi dovrà essere richiesta contestualmente alla presentazione della *Colonna Verde* preliminare) è ottenibile anche per le singole unità immobiliari di fabbricati composti da più U.I.. In questo caso la dimostrazione del rispetto dei requisiti dovrà essere comprovata da apposita allegazione fotografica e documentale (quest'ultima reperibile presso l'Ufficio Tecnico Comunale), riferita alla singola U.I. ed ai soli spazi ed accessori ad essa afferente.

6. Qualora nell'ambito degli interventi edilizi di cui al punto 3 delle avvertenze del presente regolamento non vi sia sostituzione di componenti o strutture edilizie relative all'involucro edilizio o componenti impiantistiche tali da poter incidere sulle prestazioni energetiche dell'edificio secondo quanto previsto dal comma 2 dell'art. 28, o tali dall'essere dispensati dall'ottenimento dell'attestato di certificazione energetica (ACE) secondo le vigenti disposizioni legislative regionali, rimane comunque ferma l'obbligatorietà di esposizione della *TARCES* da parte del proprietario dell'immobile. Nei casi in cui la targa energetica regionale non dovesse essere rilasciata da Regione Lombardia in tempo utile per il rilascio della *TARCES* o non fosse stata richiesta dal proprietario, il Comune provvederà comunque al rilascio della *TARCES* nei termini previsti al precedente comma 4 indicando nello spazio vuoto riservato alla targa energetica regionale una delle due opzioni:

- la classe energetica rilevabile dall'ACE (se disponibile) e il conseguente fabbisogno in kWh/m^2*a.
- le ragioni dell'eventuale indisponibilità;

e non vi sarà da parte del Comune alcun impegno nei confronti dell'Organismo regionale di accreditamento.

7. La *TARCES,* che dovrà avere l'aspetto raffigurato all'art.4, è sostanzialmente composta da:

- cornice di supporto per il fissaggio murale invisibile;
- targa metallica contenente:
- casella grande per il contenimento della Targa Energetica CENED di Regione Lombardia (fatto salvo il caso del precedente comma 5);
- una scala che, con una gradualità da una a cinque stelle fustellate in orizzontale con fondo verde, misura il grado di eco-compatibilità dell'edificio tenendo conto sia delle prestazioni energetiche che di quelle ambientali;
- casella piccola ove è riportato il punteggio raggiunto con la compilazione della *Colonna Verde* che determina altresì la percentuale di sostenibilità ambientale;

Inoltre la targa dovrà contenere:

- la denominazione di identificazione: "RECENS21 – TARga di Certificazione Energetica Sostenibile";
- quando unica per l'intero fabbricato condominiale, i nominativi del Condominio e dell'Amministratore secondo quanto disposto dal comma 5 art. 102;
- a partire dalla quarta stella e col fine di conferire merito e pubblicità a progetti realizzati con risultati d'eccellenza, la targa potrà contenere il nominativo del Progettista (capogruppo) unitamente alla località di esercizio della professione;
- logo della Provincia di Varese (opzionale);
- logo del Comune di Ranco;
- numero di protocollo;

8. Salvo il caso di cui al comma 6, la Certificazione Energetica ed il relativo attestato - dimostrativi dell'avvenuta assegnazione della classe di consumo dell'unità immobiliare e dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale (EP_h) -, dovranno essere rispettivamente ottenuti e compilati nel rispetto delle procedure di calcolo, delle metodologie e dei criteri previsti dalle vigenti *disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia* emanate dalla Regione Lombardia.

9. Il proprietario dell'immobile è tenuto a richiedere l'aggiornamento - mediante restituzione della precedente targa - della *TARCES* a fronte di interventi incidenti sia sulla *Colonna Verde* che sull'attestato di "Certificazione Energetica". Nel caso di immobili condominiali, il Condominio entro quattro mesi dall'eventuale delibera assembleare, è tenuto all'aggiornamento del nominativo dell'Amministratore e dei suoi recapiti tramite la sostituzione dell'apposita placca dandone preavviso all'UTC.

10. Il raggiungimento di determinate soglie di punteggio consente ai proprietari di fruire delle agevolazioni/incentivi previsti dall'Amministrazione comunale.
Il libretto di uso e manutenzione descritto al successivo l'art. 7 può essere impiegato ai fini del monitoraggio per la registrazione dei consumi energetici effettivi.

11. Fatte salve le norme e le disposizioni più restrittive o aggiuntive indicate nel presente regolamento, dovranno essere rispettate tutte le vigenti disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia, emanate dalla Regione Lombardia con D.G.R. n. 5018 del 26 giugno 2007 e s.m.i.

Articolo 7
Libretto d'uso e di manutenzione

1. Il libretto d'uso e di manutenzione del fabbricato è un documento tecnico, rilasciato dal Servizio comunale competente, che è compilato dal Direttore dei lavori o da un Tecnico incaricato, ed allegato alla richiesta di certificato di agibilità; su di esso devono risultare le caratteristiche del fabbricato e l'utilizzo che può esserne fatto. Nel caso il fabbricato sia composto da più U.I. autonome senza costituire condominio, il libretto verrà rilasciato a ciascun proprietario delle medesime U.I. autonome e si intenderanno complete delle rispettive afferenze, pertinenze e accessori.

2. Tale documento, dopo apposita vidimazione da parte del Servizio competente del Comune che ne verifica la completezza formale, viene restituito al proprietario dell'immobile insieme al certificato di agibilità richiesto, del quale costituisce un allegato di cui ai successivi artt. 51 e 52.

3. Il libretto costituisce documentazione obbligatoria da produrre nel caso di interventi edilizi sul fabbricato o richiesta di relative certificazioni di competenza comunale.

4. Il libretto, anche in assenza di interventi sul fabbricato o di richiesta di nuovi titoli abilitativi, deve essere comunque aggiornato, a cura del proprietario, con cadenza decennale dall'ultima annotazione e deve indicare lo stato di conservazione del fabbricato.

5. Alle annotazioni relative a nuovi titoli abilitativi di competenza comunale procede il Direttore dei lavori; per le annotazioni periodiche possono essere incaricati uno o più tecnici iscritti nei rispettivi Ordini o Collegi professionali che siano abilitati, ai sensi delle leggi vigenti, a certificare la conformità dei fabbricati alle normative di settore riguardanti la sicurezza degli stessi. Nelle annotazioni relative all'uso e alla manutenzione del fabbricato i tecnici responsabili devono rappresentare il complessivo stato di manutenzione del fabbricato facendo particolare riferimento agli elementi strutturali ed impiantistici nonché a tutti gli aspetti di uso e manutenzione relativi alla sicurezza dello stesso.

6. Le attestazioni riportate sul libretto d'uso e manutenzione rappresentano la situazione di riferimento per l'uso del fabbricato e per gli interventi di manutenzione da programmare sullo stesso nonché per eventuali responsabilità connesse ad un uso improprio del fabbricato o a carenza di manutenzione.

7. Al libretto devono essere allegati in formato cartaceo i modelli denominati *Colonna Verde* che si sono resi utili al rilascio della *TARCES*.

SEZIONE III - Requisiti delle aree esterne alle costruzioni

Articolo 8
Microclima – inquinamento luminoso – permeabilità dei suoli

1. Nella trattazione delle tecniche di protezione dei fabbricati dagli agenti atmosferici sono comprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto elementi naturali efficaci per condizionare favorevolmente il microclima esterno agli edifici. Per la trattazione della qualificazione ambientale più generale, la tutela e la disciplina del verde negli spazi aperti si applicano i disposti di cui al Titolo XII e le prescrizioni dettate dalla Commissione del Paesaggio.

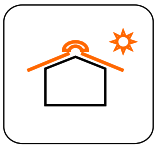
2. Il ricorso al verde non ha solo un valore decorativo, ma deve essere progettato in modo da produrre effetti positivi sul microclima, mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapo-traspirazione e consentire l'ombreggiamento nel periodo estivo per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.

3. L'uso di rampicanti a foglia caduca sulle facciate esposte a est e a ovest deve essere perseguito quando possibile perché consente buone riduzioni dell'assorbimento della radiazione solare in estate limi-

tando le dispersioni delle pareti in inverno. L'uso di rampicanti sempreverdi sulle facciate esposte a nord riduce le dispersioni per convezione e protegge dai venti freddi in inverno. E' consigliabile che anche le parti più basse delle pareti perimetrali degli edifici esposte a est e ovest vengano ombreggiate per mezzo di cespugli.

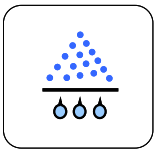
4. Dove possibile si consiglia la formazione di barriere frangivento a protezione degli edifici dai venti invernali realizzate con alberi sempreverdi. Sono da preferirsi le specie latifoglie piuttosto che quelle aghifoglie, a meno che, per queste ultime, la densità non sia molto elevata.

5. Si consiglia, compatibilmente con i vincoli di natura artistica ed architettonica, il ricorso al verde anche per le coperture (tetto verde piano o inclinato). Tale scelta, se correttamente applicata (isolamento delle coperture, carichi strutturali e accesso per la manutenzione, forme di manutenzione del verde), può avere il duplice effetto di miglioramento dell'inerzia termica estivo – invernale e di drenaggio del deflusso delle acque meteoriche.
In alternativa al verde può essere usato uno zavorramento di inerte di colore chiaro.



PROTEZIONE COPERTURA

6. Al fine di produrre effetti positivi sul microclima attorno ai fabbricati (mitigando i picchi di temperatura estivi con un minor assorbimento dell'irraggiamento solare nello spettro dell'infrarosso aumentandone l'emissività) le pavimentazioni attorno al sedime del fabbricato esposte alla radiazione solare estiva dalle ore 12 alle ore 16 (ora solare) devono essere di tipo "freddo" (tappeto erboso, prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno, calcestre), salvo che non siano già protette dalla radiazione solare diretta per la profondità di almeno cm.100. Il requisito è facoltativo per gli edifici in ristrutturazione e per quelli esistenti.



PERMEABILITA' DEI SUOLI

7. Per le nuove costruzioni, al fine di aumentare la capacità drenante, favorendo la produzione di effetti positivi sulla permeabilità dei suoli, le pavimentazioni carraie (zone di parcheggio, zone di transito di autoveicoli, cortili) con pendenza inferiore all'8% è consigliabile che siano del tipo drenante. In tutti i casi l'acqua non potrà essere smaltita nell'infrastruttura fognaria.

8. E' fatta salva la possibilità per i proprietari di presentare progetti in deroga alle norme del presente Capo del R.E. purché opportunamente motivate, da sottoporre al parere dei competenti Servizi comunali.

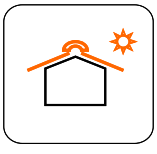
INQUINAMETO LUMINOSO

9. Per le nuove costruzioni e per gli apparecchi facenti parte di impianti o corpi illuminanti aggiuntivi/sostitutivi di un impianto esistente, nelle aree esterne (private, condominiali o pubbliche) i corpi illuminanti dovranno avere flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso verso gli edifici, fatte salve le deroghe previste dalla legislazione vigente in materia.
Per gli edifici esistenti tale intervento è suggerito in caso di rifacimento dell'impianto di illuminazione e/o di sostituzione dei singoli apparecchi.

SEZIONE IV – Sicurezza e salubrità delle costruzioni

Articolo 9

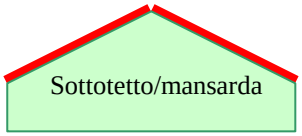
Coperture: isolamento e prevenzione delle cadute dall'alto



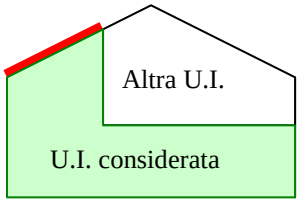
PROTEZIONE COPERTURA

1. Nel caso in cui la copertura[6] (o parte dei essa) sia a diretto contatto con un ambiente abitato (ad esempio sottotetto, mansarda, locali a temperatura controllata, ecc.) oltre a garantire i valori di trasmittanza di cui all'art. 28, comma 2, la copertura (evidenziata in colore rosso negli esempi sottoindicati), deve essere di tipo ventilato se a falda inclinata, ovvero dotata di verde pensile o zavorramento di inerte di colore chiaro se piana (è ammesso il pavimento galleggiante o sopraelevato purché realizzato con materiale di finitura di tonalità chiara. Tale requisito ricorre anche qualora l'U.I. considerata (quella per cui si chiede la *TARCES*) abbia la copertura a diretto contatto con ambienti confinati appartenenti ad altra U.I. (esempio 3: balcone/terrazzo che funga da copertura per l'appartamento sottostante).

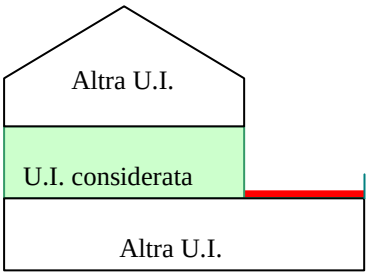
[6] *Vedi definizione di cui all'allegato D.*



Esempio 1

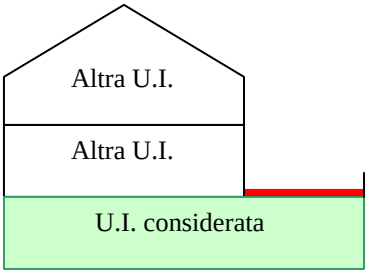


Esempio 2

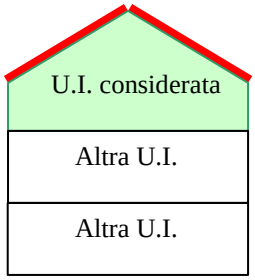


esempio 3

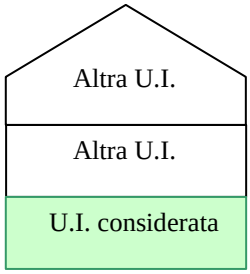
2. Nel caso la copertura (o parte di essa) fosse ente non appartenente all'U.I. considerata, ma sia comunque a diretto contatto con quest'ultima (esempio 4: copertura che funge da balcone/terrazzo per l'appartamento soprastante; esempio 5: copertura condominiale) e non fosse consentito intervenire sulla parte di copertura di terzi, il soddisfacimento del requisito del raffrescamento della copertura potrà essere compensato dimostrando che l'intero pacchetto del solaio di copertura (o porzione di essa), avrà un valore massimo di trasmittanza termica pari almeno a 25 W/m^{2}K. Nel caso sia invece dimostrato che l'U.I. considerata non sia a diretto contatto con alcuna copertura o porzione di essa (esempio 6), il requisito si intende soddisfatto.



esempio 4



esempio 5



esempio 6

3. Nel caso di nuove costruzioni o di completo rifacimento della copertura, dovrà essere dimostrato l'adeguato accesso in sicurezza alla copertura nonché, in caso di falda inclinata, dovranno essere installati dei dispositivi fissi di aggancio atti a garantire, attraverso l'uso dei dispositivi di protezione individuale (DPI), la sicurezza degli operatori che interverranno sulla copertura per le varie operazioni di manutenzione.
Qualora l'adeguato accesso in sicurezza alla copertura non fosse dimostrabile, dovrà essere prevista una o più aperture aventi le seguenti dimensioni minime:

- apertura verticale: larghezza m. 0,70 ed altezza m. 1,20;
- apertura orizzontale o inclinata: superficie minima mq. 0,50 con il lato minimo di m. 0,70 o diametro non inferiore a m. 0,80.

Qualora esistente, anche l'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata in relazione ai prevedibili ingombri dei materiali e attrezzature da trasportare e in ogni caso dovrà avere superficie non inferiore a mq. 0,50.
L'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla sede in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura. L'anta dovrà essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre.
Per dispositivi di ancoraggio si intendono quegli elementi, o serie di elementi, che fissati solidamente alla struttura della copertura forniscono dei sicuri punti di ancoraggio ai dispositivi individuali di protezione contro le cadute dall'alto. Essi devono avere le seguenti caratteristiche:

- essere 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;
- essere chiaramente indicati per forma e/o colore o con altro mezzo analogo;
- il punto di accesso alla copertura deve essere conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta;
- nella zona di accesso alla copertura deve essere posta idonea cartellonistica esplicativa da cui risulti l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi cui ancorarsi e le modalità di aggancio.

Questi dispositivi devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità e devono possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 del maggio 1998

"Protezione contro le cadute dall'alto – Dispositivi di ancoraggio – Requisiti e prove" e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti.
L'azione di mantenimento nel tempo di tali requisiti è a carico del proprietario dell'edificio e sarà esercitata sulla base di adeguati programmi di manutenzione eseguiti da personale specializzato seguendo le istruzioni del fabbricante dei dispositivi.

Articolo 10
Ombre portate

1. Nelle aree di espansione[7] le altezze degli edifici e le distanze tra di essi devono reciprocamente garantire alle pareti finestrate degli edifici stessi condizioni accettabili di soleggiamento invernale al 21 dicembre (vedi fig. 2). In particolare, la posizione degli edifici all'interno di un lotto – a meno di dimostrati vincoli di natura morfologica o urbanistica che andranno comunque compensati con analoghi vantaggi sul fronte energetico-ambientale - deve privilegiare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente allo scopo di migliorare il clima interno e di sfruttare al meglio le risorse energetiche naturali quali la radiazione solare (diritto di accesso al sole). Nelle predette aree la distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti, deve essere maggiore all'altezza del fabbricato più alto (art 9 D.M. 1444/68 e art. 3.4.13 del Regolamento d'Igiene – vedi fig. 1). La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12,00 (art 9 D.M. 1444/68).

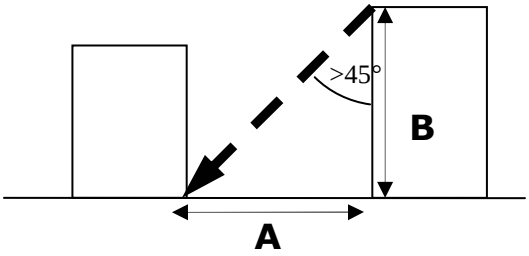


Fig. 1 La distanza A deve essere maggiore dell'altezza B

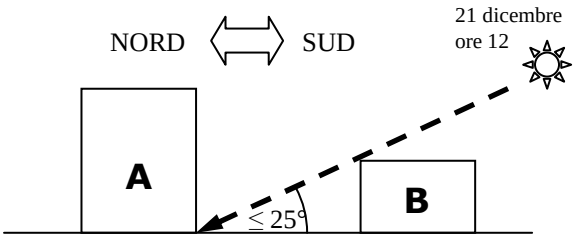


Fig. 2 Il fabbricato B non deve oscurare il fabbricato A.

2. Nelle nuove costruzioni i dispositivi di captazione dell'energia solare non devono risultare ombreggiati dai fronti di altre costruzioni prospicienti. Esse non devono altresì oscurare con le proprie ombre portate al 21 dicembre eventuali dispositivi di captazione dell'energia solare di edifici limitrofi. In ogni caso dovrà essere rispettato quanto prescritto dagli artt. 3.4.9 (Soleggiamento) e 3.4.13 (Presenza di ostacoli dell'aeroilluminazione) del Regolamento di Igiene.

3. Nel caso di comprovata impossibilità tecnica, specie in presenza di interventi in centri storici, di piani di recupero in zone di antica edificazione, piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, l'Amministrazione comunale può consentire deroghe ai requisiti prescritti dal presente articolo, subordinando l'assenso alla realizzazione di compensazioni ambientali e accorgimenti alternativi ritenuti congrui al raggiungimento degli obiettivi di cui ai commi precedenti.

5. In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione devono essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di 45° (± 22° sessagesimali) e l e interdistanze fra gli edifici contigui devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate. Ai fini del punteggio assegnato dalla *Colonna Verde*, il requisito si intende soddisfatto se la superficie dei vetri dei serramenti (serre comprese) esposti al sole al 21 dicembre è pari ad almeno il 70% di quelli fuori terra della casa.

L'ORIENTAMENTO

Articolo 11
Salubrità dei terreni edificabili e attuazione PRAL (amianto)

RIDUZIONE EFFETTO GAS RADON

1. Ai fini delle riduzione degli effetti dell'emissione del Radon, per tutti gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione, si suggerisce una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato, compresa la ventilazione dei locali interrati e delle intercapedini del piano più basso dell'abitazione, in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti

[7] *Quelle definite "Zone C" all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 n.1444.*

inferiore ai limiti consigliati dalle raccomandazioni europee[8] e previsti dal D.Lgs. 230/1995 e s.m.i., attraverso la predisposizione di vespai areati, aereazione naturale del locale, pellicole impermeabili ai gas, ecc.
Qualora la *Colonna Verde* verrà compilata per Unità Immobiliari e l'U.I. considerata non avrà afferenze, pertinenze o accessori (cantine, box, locali di sgombero, ecc.) interrati o comunicanti con ambienti su basamenti direttamente o indirettamente poggianti su terreno, il requisito si intenderà comunque soddisfatto.

2. Sia per le nuove costruzioni che per le costruzioni esistenti, in caso di riforma anche parziale, si applicano i disposti art. 3.2.1 e seguenti del Regolamento d'Igiene nella versione in vigore all'atto di presentazione dell'istanza.

3. In caso di riuso di terreni già destinati ad attività produttive o a deposito, prima di procedere ad ulteriori usi, é fatto obbligo al richiedente di procedere ad accurate analisi sia superficiali che profonde al fine di verificare la totale assenza di inquinanti di qualsiasi genere.
In caso di rilevato pericolo si deve procedere alla bonifica integrale, ai sensi delle disposizioni di legge ed alla norme in vigore all'atto dell'avvenuto rilevamento, presentando apposito progetto da approvarsi in forma esplicita. Trovano applicazione i disposti di cui al D.Lgs. 152/06 della D.G.R. n. 6/17252 dell'art. 7 della l.r. 1/07 e s.m.i. .

4. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come 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.

5. L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici necessari.

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

7. 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.

8. Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati, è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato.

9. Il Sindaco o il suo Delegato, l'ARPA (agenzia regionale per la protezione dell'ambiente) - per quanto di competenza - hanno facoltà di disporre, in ogni momento, ispezioni e saggi di verifica su tutto il territorio comunale al fine di accertare le caratteristiche dei suoli e valutarne il loro possibile utilizzo.

10. In attuazione della L.R. 29/09/2003 n°17 "Norm e per il risanamento dell'ambiente, bonifica e smaltimento dell'amianto" ed alle successive disposizioni attuative emanate dall'ASL competente, tutti i soggetti pubblici e privati proprietari (e gli amministratori condominiali) di edifici contenenti amianto, devono comunicarne la presenza all'ASL competente per territorio (Servizio PSAL), allo scopo di contribuire alla redazione dei previsti Registri Regionali di Censimento della presenza di amianto negli immobili pubblici e privati e favorire l'attuazione del Piano Regionale Amianto Lombardia (PRAL).

Articolo 12

Isolamento degli edifici dall'umidità

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

2. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno

[8] *Raccomandazione Euratom n. 143/90 della Commissione del 21/02/90 sulla tutela della popolazione contro l'esposizione al radon in ambienti chiusi (in G.U. CEE, L 80 del 27 marzo 1990).*

circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere - salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio aerato ai sensi dell'art. 3.2.6 del Regolamento d'Igiene. Negli interventi di ristrutturazione, qualora fosse impossibile soddisfare il requisito suddetto, è ammesso l'utilizzo di materiali particolari (es. vetro cellulare) purché venga garantita una resistenza termica U pari o maggiore a 0,33 W/m^{2}K per i pavimenti e 0,34 W/m^{2}K per le pareti, ai sensi dell'art. 28, comma 2, del presente regolamento, previo parere conforme espresso dal competente servizio ASL., ai sensi dell'art. 3.0.0 del Regolamento d'Igiene.

3. Il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata (di spessore non inferiore a 50 cm).

4. I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.

5. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli a meno che non si tratti di spazi accessori (ai sensi del punto b dell'art. 3.4.3 del Regolamento d'Igiene) e dei seguenti spazi di servizio (ai sensi del punto c dell'art. 3.4.3): bagni, posti cottura e lavanderie per i quali è richiesto vespaio aerato, di almeno 50 cm. di altezza se seminterrati (ai sensi dell'art. 3.6.4).

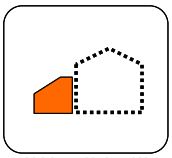
6. Trovano applicazione i disposti di cui all'art. 23 - *Spazi di cantinato e sotterraneo.*

7. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.

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 13

Volumi tecnici ed impiantistici


USO SISTEMI SOLARI PASSIVI

1. Le serre bioclimatiche addossate all'edificio e le logge, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, sono considerate volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici, purché soddisfino i requisiti di cui all'art. 27, comma 5 e la loro realizzazione non costituisca incompatibilità con eventuali regolamenti condominiali.

2. I sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva addossati o integrati all'edificio (muri ad accumulo, muri di Trombe, muri collettori, captatori in copertura ecc.) sono considerati volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici, come previsto dalla L.R. 39/2004. Riguardo lo scomputo volumetrico e di S.L.P. dei solai, dei muri perimetrali portanti e di tamponamento e dei rapporti di copertura, si applicano i disposti dell'art. 12 della L.R. 33/2007 e s.m.i..

3. Per gli eventuali vani retrostanti deve essere effettuato il ricalcolo del rapporto aeroilluminante (r.a.i.) ai sensi di quanto stabilito dall'art. 3.4.12 del Regolamento di Igiene.

4. Al fine di consentire lo sviluppo futuro delle reti impiantistiche all'interno degli edifici, é consentita la realizzazione di controsoffitti e intercapedini verticali od orizzontali accessibili, purché non riducano l'altezza dei locali al di sotto dei limiti fissati dall'art. 3.4.7. del Regolamento d'Igiene, nella versione in vigore all'atto di ogni singolo intervento; in tal caso tali spazi non concorrono alla verifica del volume urbanistico.

5. I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, etc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano. Di norma è fatto divieto realizzare tali volumi tecnici come manufatti isolati emergenti da quota zero. E' ammessa la realizzazione fuori terra solo se la realizzazione interrata sia specificatamente vietata da precise disposizioni di legge o sia incompatibile per il prevedibile allagamento derivante dalla oggettiva presenza di acque superficiali. In ogni caso i volumi tecnici come cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas realizzati fuori terra devono armonizzarsi con il costruito al contorno e con i caratteri degli spazi in cui devono inserirsi, fatto salvo il rispetto delle norme in materia antincendio, di protezione dalle radiazioni non ionizzanti e di quelle in materia di emissione di rumore. I

manufatti debbono venir opportunamente armonizzati con l'ambiente dell'intorno e debbono essere mascherati con la piantumazione di idonee schermature verdi. Se contenuti entro un'altezza massima di mt. 2,40 (misurata internamente tra pavimento e soffitto) detti manufatti possono essere realizzati a confine di proprietà privata, non sono computabili ai fini volumetrici ma sono sottoposti al rispetto delle distanze fra fabbricati con pareti finestrate antistanti, per i quali è applicabile la disposizione di cui all'art. 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

6. Gli accessi a detti servizi e i sistemi di chiusura debbono risultare congrui, per colore, materiale, foggia e finitura con il manufatto principale e con l'intero ambito di riferimento.

7. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata alla formazione favorevole di provvedimento esplicito ad esclusione dell'installazione di impianti esterni all'involucro edilizio di cui agli ALLEGATI B e C del presente regolamento e di quanto previsto al comma 3 art. 11 del D.Lgs 30/05/2008 n°115, per i quali valgono le norme ivi indicate. A ll'interno del tessuto storico, non sono comunque ammessi collettori solari con serbatoi di accumulo esterni.

8 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 comunale.

SEZIONE V - Requisiti di comfort ambientale

Articolo 14

Qualità ambientale in spazi confinati

1. La qualità ambientale di ogni spazio confinato deve essere valutata in relazione agli aspetti geometrici, morfologici, alle effettive condizioni di comfort igienico sanitario procurato dall'utilizzo dei materiali impiegati (di finitura e da costruzione) e alle effettive condizioni di utilizzo di tale spazio.

2. La qualità dell'aria degli ambienti confinati 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 costituitivi delle abitazioni medesime e che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili. A tale scopo si applicano i disposti di cui al precedente art. 11 e al successivo art. 34.

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. L'opera deve essere concepita e costruita in modo da non compromettere l'igiene o la salute degli occupanti o dei vicini e in particolare in modo da non provocare:
- sviluppo di gas tossici;
- presenza nell'aria di particelle pericolose o di gas;
- emissioni di radiazione pericolose;
- inquinamento o tossicità dell'acqua o del suolo:
- difetti nell'eliminazione delle acque di scarico, dei fumi o dei rifiuti solidi o liquidi:
- formazione di umidità su parti o pareti dell'opera.

Per la scelta dei materiali vedere l'art. 34 di questo R.E..

6. Il requisito, di cui al precedente comma 1, si intende soddisfatto se vengono rispettate le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme vigenti sull'uso di specifici materiali da costruzione.

BIO-ECO-COMPATIBILITA' DEI MATERIALI

8. I materiali a base di fibre minerali, diverse dall'amianto non più consentito (vedi art. 11 comma 10), devono essere trattati e posti in opera in maniera tale da escludere la presenza di fibre in superficie e la cessione di queste all'ambiente; in ogni caso non è consentito l'utilizzo di materiali a base di fibre minerali nei condotti degli impianti di

adduzione dell'aria.

INQUINAMENTO ELETTRO-MAGNETICO

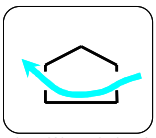
9. Per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni, al fine di ridurre il più possibile l'esposizione degli utenti, si suggerisce di minimizzare il livello dei campi elettromagnetici a frequenza 50 Hz negli ambienti interni, impiegando, almeno nei locali di permanenza abitativa prolungata (camere da letto), impianti di distribuzione a stella associati a disgiuntori e cavi schermati o impianti a bassa tensione. E' altresì utile praticare il decentramento di contatori e l'allontanamento delle dorsali di conduttori dai posti letto.

Per gli edifici esistenti, si consiglia che almeno nei locali di permanenza abitativa prolungata (camere da letto) siano impiegati disgiuntori e cavi schermati.

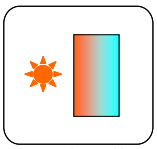
Articolo 15

Ventilazione/aerazione naturale

1. 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 d purezza e salubrità dell'area siano le migliori tecnicamente possibili.
Nelle abitazioni deve essere altresì impedita l'immissione e il riflusso negli ambienti dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la mutua diffusione nei locali di esalazioni e di sostanze inquinanti in essi prodotte.
Le finalità di cui sopra si ritengono soddisfatte quando siano assicurate regolamentare aerazione primaria per l'unità abitativa e regolamentare aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.


RAFFRESCAMENTO NATURALE (BIOCLIMATICA E NATURAL COOLING)

2. Il riscontro d'aria su fronti opposti della nuova edificazione è l'elemento indispensabile e necessario per l'ottenimento di una ventilazione naturale efficace. Il requisito del doppio riscontro d'aria può essere derogato solo per abitazioni con capacità ricettiva non superiore a due persone a condizioni che siano adottate le soluzioni previste all'art. 3.4.22 della C.R. n. 8 Settore Sanità e Igiene del 17.03.1995. La valutazione delle modalità e degli elementi di ventilazione deve tenere inoltre conto dell'eventuale uso ai fini del raffrescamento. Quest'ultimo può essere efficacemente attuato con aperture verso ambienti più freschi dell'abitazione (anche interrati purchè privi di sostanze inquinanti) o con le tecniche di cui al seguente comma 8.

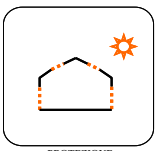

INERZIA TERMICA

3. Allo scopo di mantenere condizioni di comfort termico negli ambienti interni nel periodo estivo, evitando il surriscaldamento dell'aria, si suggerisce che le pareti dell'involucro siano ad elevata inerzia termica. Per gli edifici di nuova costruzione e per le ristrutturazioni si raggiunge lo scopo se il coefficiente di sfasamento è ≥ 12 ore (vedi tabella che segue).

4. 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 (Allegato della C.R. n. 8 Settore Sanità e Igiene del 17.03.1995 e s.m.i.).

5. L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria. Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente e accessori devono usufruire di aerazione naturale diretta. Le finestre di detti locali devono essere apribili nella misura non inferiore a 1/8 del pavimento del locale.

6. Ogni abitazione deve disporre di almeno una stanza da bagno dotata di aerazione sussidiaria naturale fornita da apertura finestrata apribile all'esterno di superficie non inferiore a mq 0,50 e comunque non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento. I bagni aggiuntivi e i locali di servizio privi della regolamentare aerazione sussidiaria naturale, devono essere dotati impianti di aerazione artificiale con le caratteristiche di cui all'art. 3.4.23 della C.R. n. 8 Settore Sanità e Igiene del 17.03.1995 e s.m.i.


PROTEZIONE IRRAGGIAMENTO

7. Per le nuove costruzioni o in caso di ristrutturazioni, al fine di favorire nella stagione estiva un soddisfacente benessere termico interno, limitando sistemi che facciano uso di fonti energetiche tradizionali, gli ambienti interni devono essere protetti e/o schermati dall'irraggiamento solare diretto nei mesi estivi con soluzioni poste all'esterno degli

ambienti (dalla protezione/schermatura è tollerata l'esclusione delle facciate verticali N, NE e NO). Nel caso di facciate continue, è possibile ottenere gli stessi benefici con vetri riflettenti. La protezione dal sole può essere ottenuta anche con l'impiego di soluzioni tecnologiche fisse o mobili quali aggetti, mensole ed altro, di origine artificiale e/o naturale purché sia dimostrato che interrompano l'irraggiamento diretto almeno dalle ore 11 alle 16 ora solare (pareti, cortine e pergolati vegetali, etc..)

RAFFRESCAMENTO NATURALE (BIOCLIMATICA E NATURAL COOLING)

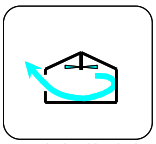
8. Il raffrescamento estivo può essere efficacemente ottenuto per ventilazione mediante tubazioni interrate che garantiscano uno scambio termico con il terreno ovvero - particolarmente indicato nelle ore notturne - mediante la circolazione d'aria su fronti opposti - o con l'ausilio di torri di ventilazione - ottenendo risultati particolarmente apprezzabili se un fronte è sottoposto ai venti dominanti. Nelle ore diurne un efficace raffrescamento estivo si può anche ottenere mediante il *natural cooling*[9]. Questa facoltativa e innovativa tecnica – se associata ad una buona inerzia termica dell'involucro edilizio e a opportuni deumidificatori – consente, con assai limitato dispendio energetico, di tenere la temperatura interna degli ambienti di qualche grado centigrado (3-4°C) più bassa rispetto a quella esterna in modo da mantenere condizioni di accettabile confort termico nelle ore più calde della giornata.

Tabella – Coefficiente di attenuazione f_a e sfasamento φ (in ore) per pareti verticali con isolamento ripartito.

U (W/m²K)	M (kg/m²)											
	150		200		250		300		350		400	
	f_a	φ	f_a	φ	f_a	φ	f_a	φ	f_a	φ	f_a	φ
<0,4	0,45	6	0,35	8	0,25	10	0,15	12	0,10	14	0,07	16
0,4-0,6	0,48	6	0,40	8	0,30	9	0,20	10	0,15	12	0,12	14
0,6-0,8	0,54	6	0,46	8	0,35	9	0,27	10	0,20	12	0,14	14
>0,8	0,60	6	0,50	8	0,43	8	0,27	10	0,20	12	0,14	14

U è la trasmittanza termica della parete - M è la massa fisica areica della parete [ottenuta come somma dei prodotti della massa volumica (m_v) di ciascuno strato per il relativo spessore (s)]
Gli effetti positivi che si ottengono con il rispetto dei valori di massa superficiale delle strutture opache possono essere raggiunti, in alternativa alle strutture murarie tradizionali cui la presente tabella fa riferimento, con l'utilizzo di tecniche e materiali, anche innovativi, che permettano di ottenere lo stesso coefficiente di sfasamento. In tal caso deve essere prodotta un'adeguata documentazione e certificazione delle tecnologie e dei materiali che ne attesti l'equivalenza.

Articolo 16
Ventilazione/aspirazione meccanica


VENTILAZIONE ASPIRAZIONE MECCANICA

1. Al fine di migliorare le condizioni di salubrità interna dei locali, per gli edifici nuovi e per quelli oggetto di consistente ristrutturazione è consigliata l'installazione di un impianto di ventilazione meccanica controllata dotato di recuperatore di calore che garantisca un ricambio d'aria medio giornaliero pari a 0,35 vol/h per il residenziale. Tale impianto consente inoltre di ottenere sensibili risparmi energetici rispetto a un normale impianto di ventilazione meccanica migliorando le prestazioni energetiche dell'U.I. (EPh).
Un impianto di aspirazione polveri centralizzato pur non fornendo garanzie di controllo ed omogeneità di ventilazione, consente comunque di migliorare le condizioni di salubrità interna dei locali. La collocazione della centrale di aspirazione in appositi locali lontani dagli ambienti abitati conferisce più silenziosità all'intero sistema e più salubrità (annullando la movimentazione delle polveri) di un normale apparecchio aspirapolvere. L'impianto consente, inoltre, un tanto efficace quanto inconsapevole ricambio d'aria del locale in cui è messo in funzione senza l'apertura di finestre. Inoltre se l'aria di rifiuto viene restituita nelle intercapedini dei piani più bassi dell'abitazione (sotto pavimento), si effettua anche la loro ventilazione forzata provocandone la benefica diminuzione dell'umidità ivi contenuta; si compie inoltre il rialzo della temperatura associato ad un'efficace smaltimento del gas Radon ivi contenuto. Per questi motivi se ne suggerisce l'impiego.

2. Per le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, i valori dei ricambi d'aria dovranno essere ricavati dalla normativa tecnica UNI 10339.

3. L'installazione di recuperatori di calore, suggerita per gli usi residenziali, è resa obbligatoria nei casi previsti dalla normativa vigente in materia.

Articolo 17
Illuminazione naturale

[9] *Vedi. art. 20 comma 23.*

1. L'illuminazione naturale deve essere tale da assicurare le condizioni ambientali di benessere visivo, riducendo quanto possibile il ricorso a fonti di illuminazione artificiale.

2. L'ottimizzazione nell'uso corretto della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente.

L'ORIENTAMENTO

3. Nelle nuove costruzioni è consigliato che le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e simili) siano orientate verso Sud con una tolleranza di ± 22,5°.

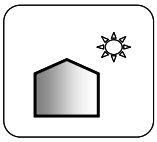
4. Tra le soluzioni rivolte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.

5. 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 godere di illuminazione naturale diretta tramite aperture, di dimensioni tali da assicurare un idoneo livello del fattore medio di luce diurna.

6. Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie, ecc..

7. Anche se sconsigliate, le superfici finestrate orizzontali sono ammesse per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio, con l'eccezione della prima stanza da bagno; sono consentite anche negli spazi di abitazione quale sistema integrativo, e comunque non maggiore del 30% per il raggiungimento del requisito minimo dell'illuminazione. E' opportuno utilizzare la copertura per alloggiare sistemi verticali (shed) realizzati in modo tale da impedire l'accesso alla radiazione diretta durante l'estate e dirigerla verso l'interno in inverno.

8. Potranno essere consentite soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati. Per esempio l'adozione di tipologie semplici che possano guidare verso il basso e l'interno la luce che entra nei pozzi centrali degli edifici o la creazione di condotti di luce nelle zone interne degli edifici più massicci.



ILLUMINAZIONE NATURALE

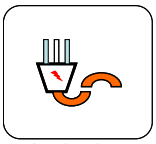
9. Dovrà in ogni caso essere garantito il raggiungimento del fattore medio di luce diurno previsto dall'art. 3.4.11 del vigente Regolamento di Igiene.
E' suggerita, ai fini del risparmio energetico e del comfort visivo, l'ottimizzazione dello sfruttamento della luce naturale: ciò risulta verificato se il fattore medio di luce diurna (FLDm) per ciascun locale di abitazione non è inferiore al 3%. Tale requisito si intende soddisfatto qualora la superficie finestrata verticale utile non sia inferiore al 14,3% (1/7) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile.

10. E' suggerito adottare colori chiari nelle finiture superficiali degli interni al fine di minimizzare l'assorbimento della radiazione luminosa.

11. Nel caso di comprovata impossibilità tecnica, specie in presenza di interventi in centri storici o di piani di recupero in zone di antica edificazione, l'Amministrazione comunale può consentire deroghe ai requisiti prescritti dal presente articolo, subordinando l'assenso alla realizzazione di accorgimenti alternativi ritenuti congrui al raggiungimento degli obiettivi.

Articolo 18
Illuminazione artificiale

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



EFFICIENZA IMPIANTI ELETTRICI E DOMOTICA

2. Per tutte le nuove costruzioni, nei vani scala, nelle parti comuni in genere e nelle parti esterne – condominiali o private - al fine della riduzione dei consumi elettrici è obbligatoria l'installazione, di dispositivi che permettano di limitare i consumi di energia dovuti alla "illuminazione involontraria", quali: interruttori a tempo o azionati da sensori di

presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale (crepuscolari); anche i locali accessori (cantine, solai, box, ecc.) dovranno essere dotati di interruttori a tempo o sensori di presenza. Sono ammesse spie luminose sull'interruttore solo nel caso l'interruttore risulti interno all'abitazione e il locale sia oscurato e contiguo ad essa.
Per le ristrutturazioni tali apparecchi/avvisatori dovranno essere obbligatoriamente installati nei vani scala interni (sia esse scale a giorno o vani scala di collegamento tra i piani appartenenti la stessa U.I.), nelle parti esterne e nei locali accessori poco frequentati di pertinenza esclusiva (giardini, terrazze, balconi, cantine, box, solai, ecc.). Nel caso la *TARCES* fosse richiesta per un intero fabbricato condominiale, il requisito è pure esteso a tutti gli enti comuni condominiali. E' inoltre suggerita la predisposizione all'installazione di un impianto domotico.
Per le sole parti esterne di fabbricati esistenti che si doteranno di TARCES e per i quali non verrà eseguita alcuna ristrutturazione, è ammessa la collocazione di lampade a basso consumo (fluorescenti compatte di classe A o similari) dotate di crepuscolare incorporato.
Il requisito della domotica, di cui al punto 2.5 della Colonna Verde degli edifici nuovi o in ristrutturazione, si intenderà realizzato anche nel caso all'interno dell'abitazione siano collocati dispositivi di controllo (cablato o remoto) dell'illuminazione artificiale degli ambienti interni e/o esterni come nel caso di avvisatori di luce accesa per i locali accessori collocati in corpo staccato dall'unità residenziale (cantine, solai, box, ecc.).

3. Negli apparecchi per l'illuminazione si suggerisce la sostituzione, ove possibile, delle comuni lampade a incandescenza con lampade a più alto rendimento (fluorescenti), o comunque a risparmio energetico, con alimentazione elettronica (lampade compatte di classe A). Le schermature antiabbagliamento devono adempiere la loro funzione senza indebite riduzioni di flusso luminoso. In particolare è sconsigliato l'uso dei vecchi tipi di schermatura realizzati con materiale plastico traslucido, responsabile di elevatissime perdite di flusso.

INQUINAMETO LUMINOSO

4. Per le nuove costruzioni e per gli apparecchi facenti parte di impianti o corpi illuminanti aggiuntivi/sostitutivi di un impianto esistente, nelle aree esterne (private, condominiali o pubbliche) i corpi illuminanti dovranno di norma avere flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso verso gli edifici.
Solo per gli edifici esistenti tale intervento diviene obbligatorio in caso di rifacimento dell'impianto di illuminazione esterna e/o di sostituzione/aggiunta dei singoli apparecchi eseguita in occasione di una ristrutturazione, fatte salve le deroghe previste dalla legislazione vigente in materia.

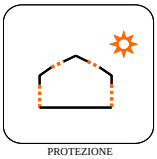
5. Le caratteristiche e i livelli di prestazione da raggiungere per gli alloggi sono regolati dal Regolamento di Igiene - Titolo III , al quale si rimanda.

6. Per la definizione dei requisiti minimi e dei valori delle grandezze di riferimento si rimanda alle Norme UNI in vigore.

Articolo 19
Controllo del soleggiamento

1. Negli spazi chiusi per attività principale deve essere possibile ottenere, quando richiesto, un opportuno oscuramento in relazione alle attività svolte dall'utente, al fine di:
- evitare i disagi provocati da un'insufficiente attenuazione della luce entrante, in relazione ad attività di riposo e sonno;
- contribuire al raggiungimento di adeguate condizioni di benessere termico estivo.

Anche negli spazi chiusi di pertinenza deve essere possibile ottenere, quando richiesto, un opportuno oscuramento in relazione alle attività svolte dall'utente, onde evitare:
- condizioni non adatte alla conservazione di alimenti e/o cose;
- eccessivi apporti di calore durante la stagione estiva.


PROTEZIONE IRRAGGIAMENTO

2. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e/o l'oscuramento. Le schermature fisse (aggetti, frangisole, logge, ecc.) devono essere congruenti con l'orientamento in cui vengono utilizzate.

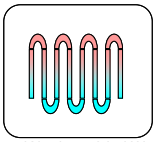
3. Negli ambienti in cui è necessario illuminare mediante aperture nel tetto, sono preferibili gli abbaini al posto dei lucernari.

4. Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento nelle nuove abitazioni è vietata la realizzazione di unità abitative nelle quali tutti gli spazi di abitazione abbiano affacci solo verso Nord.

5. Per affaccio verso Nord si intende quello in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.

Articolo 20

Comfort termoigrometrico: temperatura dell'aria interna; temperatura superficiale; velocità e temperatura dell'aria; umidità relativa



RISCALDAMENTO A BASSA TEMPERATURA

1. Al fine del mantenimento della temperatura dell'aria interna in condizioni di comfort senza movimentazione di polveri e senza eccessive variazioni nello spazio e nel tempo, con il minimo utilizzo delle risorse energetiche, si suggerisce di impiegare soluzioni avanzate per ottimizzare la propagazione del calore e/o raffrescamento per irraggiamento. Ai fini del punteggio assegnato dalla *Colonna Verde*, il requisito si intende soddisfatto con l'impiego di riscaldamento/raffrescamento a pannelli radianti integrati : a pavimento, a battiscopa, a parete o a soffitto, provvisti di sezionamento dell'impianto.

Comfort termoigrometrico

2. 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.

3. La temperatura di progetto degli spazi interni abitabili di norma non deve superare i 20°C, né essere inferiore ai 18° C [10].

4. Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sedi di condensazioni superficiali nelle condizioni di occupazione ed uso previste dal progetto.

5. 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.

6. La velocità dell'aria nei locali dotati di impianto di condizionamento o di aerazione non deve eccedere 0,15 m/s.

7. Valori maggiori sono consentiti se richiesti dal ciclo tecnologico in locali destinati ad attività produttive o assimilabili.

Temperatura dell'aria interna

8. Gli spazi chiusi di fruizione dell'utenza per attività principale, per attività secondaria e gli spazi chiusi di circolazione e di collegamento devono essere tali che, nella stagione fredda, sia assicurata in ogni loro parte una temperatura dell'aria interna idonea allo svolgimento delle attività previste.
A tal fine, la temperatura dell'aria in tali spazi deve essere contenuta entro opportuni valori e non deve presentare eccessive difformità nello spazio e nel tempo, con riferimento ad esigenze di benessere igrotermico invernale. Inoltre, nella stagione fredda, la temperatura dell'aria, negli spazi chiusi riscaldati, dovrà essere opportunamente limitata al fine di contenere i consumi energetici per riscaldamento, con riferimento ad esigenze di economia di esercizio.

9. Il presente articolo si applica in tutte le destinazioni ove sia prevista la climatizzazione degli ambienti.

10. Il requisito si intende soddisfatto se la progettazione, esecuzione e collaudo degli spazi in esame rispondono ai dettami della specifica normativa in vigore (Legge 9 gennaio 1991, n. 10, e dei relativi regolamenti attuativi D.P.R. 412/93 e D.P.R. 551/99).

11. Negli spazi chiusi il sistema di riscaldamento deve essere in grado di garantire una temperatura mini-

[10] *La legge 9 gennaio 1991, n.10 ed il relativo regolamento di esecuzione D.P.R. 36.08.93, n.412, regolamentano i consumi di energia negli edifici, qualunque sia la destinazione d'uso, nonché, mediante il disposto dell'art.31 della citata legge, l'esercizio e la manutenzione degli impianti esistenti.*

ma dell'aria di 18°C negli spazi di abitazione ed accessori, e di 20°C nei bagni e servizi igienici, con tolleranza di + 2°C. La temperatura deve essere rilevata secondo la norma UNI 5364:1976[11].

12.Possono essere concesse deroghe al limite massimo del valore della temperatura dell'aria nel periodo di riscaldamento invernale per edifici quali ospedali, cliniche o case di cura e simili, ivi compresi quelli adibiti a ricovero o cura di minori o anziani, nonché le strutture protette per l'assistenza e il recupero dei tossicodipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici e per edifici adibiti ad attività sportive, qualora elementi oggettivi legati all'uso lo giustifichino. La deroga può essere concessa anche qualora l'energia termica per il riscaldamento dell'ambiente derivi da sorgente non convenientemente utilizzabile in altro modo (per esempio energia solare).

13.Negli ambienti destinati ad attività di lavoro (dipendente), la temperatura è regolata dalle norme di igiene del lavoro di cui al D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i. .

14.Negli spazi chiusi di pertinenza per attività principale, la temperatura dell'aria interna t_i nella stagione fredda (periodo invernale) deve risultare, anche negli spazi destinati al deposito (cantine e simili):

$$t_i \geq 4°C$$

15.Negli spazi chiusi di circolazione e di collegamento ad uso comune, la temperatura dell'aria interna, t_i, espressa in °C, nella stagione fredda (periodo invernale) deve risultare:

$$t_i \geq 7°C$$

Temperatura superficiale

16.Le temperature delle superfici interne dell'ambiente devono essere contenute entro opportuni valori, al fine di limitare i disagi dovuti sia ad irraggiamento sia ad eccessivi moti convettivi dell'aria: su tutte le superfici dello spazio di fruizione dell'utenza per attività principale con cui l'utente può entrare normalmente in contatto (pareti, pavimenti, ecc.) deve essere assicurata una temperatura superficiale il cui valore sia compreso entro i minimi stabiliti, in funzione delle temperature dell'aria interna previste per le specifiche attività.

17.Il requisito è valido per tutte le destinazioni in presenza di impianto di riscaldamento.
La temperatura superficiale, ϑ_i (o ϑx nel caso dei ponti termici), espressa in °C, su tutte le superfici interne di elementi di chiusura e di elementi di partizione relative agli spazi chiusi di fruizione dell'utenza per attività principale (superfici di pareti perimetrali, pareti interne in prossimità di pareti perimetrali, ecc.), deve essere compresa nell'intervallo pari a ±3 °C rispetto alla temperatura ambiente.

Velocità e temperatura dell'aria

18.Negli impianti di condizionamento, al fine di garantire il comfort degli occupanti si dovrà controllare la temperatura e la velocità dell'aria di ventilazione e/o di condizionamento degli spazi chiusi di fruizione in modo tale da assicurare le condizioni ambientali e di benessere.
A tal fine, la posizione di bocchette per l'immissione e estrazione dell'aria, ventilatori, uscite di ventilconvettori, e di altre sorgenti di flussi d'aria prodotti artificialmente, la velocità dell'aria da loro emessa/aspirata e la sua temperatura, devono essere tali da assicurare il benessere degli utenti in tutte quelle aree e posizioni a loro abitualmente destinate in sede di progetto.

Umidità relativa

19.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.
Dove è prevista produzione di vapore (bagni, cucine e simili) è ammessa la formazione di condense momentanee.

20.Nelle destinazioni residenziali, alberghiere, terziarie e di servizio, sanitarie, strutture collettive e comunque in presenza di impianto di condizionamento dell'aria, devono essere rispettati i livelli di prestazione di seguito specificati sia per gli spazi chiusi destinati per attività principale e secondarie, il grado di umidità relativa, UR, espresso in %, nel periodo invernale deve essere:

$$40\% \leq UR \leq 60\%$$

[11] *UNI 5364:1976 - Impianti di riscaldamento ad acqua calda - Regole per la presentazione dell'offerta e per il collaudo.*

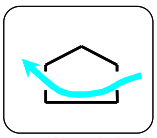
Negli ambienti nei quali è prevista la produzione di vapore (bagni, cucine e simili) è possibile superare momentaneamente i livelli di prestazione suddetti, purché sia garantita l'assenza di fenomeni di condensazione permanente sulle pareti opache dei locali nelle condizioni di occupazione ed uso previste dal progetto.

21.Negli spazi chiusi di pertinenza per attività principale il grado di umidità relativa, UR, espresso in %, deve essere:

$$40\% \leq UR \leq 60\%$$

22.Negli ambienti destinati ad attività di lavoro (dipendente), l'umidità relativa è regolata dalle norme di igiene del lavoro di cui al D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.

Natural cooling



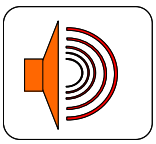
RAFFRESCAMENTO NATURALE (BIOCLIMATICA E NATURAL COOLING)

23. La pompa di calore associata a sonde o scambiatori geotermici utilizzata nel periodo estivo per la produzione di ACS consente il contemporaneo raffrescamento di componenti edilizi producendo notevole risparmio energetico rispetto alle tecniche di condizionamento tradizionali. La tecnica di funzionamento del *natural cooling* non adotta la tecnologia degli apparecchi di condizionamento estivo *air conditioning* e pertanto non produce né improvvisi né sensibili abbassamenti di temperatura dell'aria nell'ambiente confinato e non produce significativi moti convettivi apportatori di fastidiosi sbalzi termici dannosi per la salute. La temperatura proveniente dalle sonde o scambiatori geotermici viene innalzata a una temperatura controllata (17℃ ~ 20℃) ne cessaria e sufficiente per non creare – normalmente - condense superficiali al componente edilizio (pavimento, soffitto, parete, ecc.), e immessa nel circuito di distribuzione, provocando - per irraggiamento - un raffrescamento naturale dell'ambiente confinato più comunemente conosciuto come "effetto casa di montagna" (*radiant cooling* o *ray conditioning* [12]); tuttavia, al fine di evitare frequenti spegnimenti dell'impianto in conseguenza a possibili elevati tassi di U.R., per ottimizzare il funzionamento dell'impianto è auspicabile l'abbinamento di un deumidificatore. Così facendo si producono apprezzabili e prolungati comfort termici con l'assorbimento di assai limitate risorse energetiche.

Articolo 21

Comfort acustico

1. Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano idoneamente difesi da rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue gli stessi dovranno essere realizzati almeno nel rispetto degli articoli dal 3.4.49 al 3.4.55 del Regolamento di Igiene.



ISOLAMENTO ACUSTICO

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

a) rumorosità proveniente da ambiente esterno;
b) rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti e sovrapposti;
c) rumori da calpestio;
d) rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
e) rumorosità provocata da attività contigue.

Dovranno essere, in particolare, osservate le prescrizioni del Decreto Presidente del Consiglio dei Ministri 1 marzo 1991, della Legge 26 ottobre 1995, n. 447 e della L.R. 13/01 e dei relativi regolamenti (con particolare riferimento al D.P.C.M. 05/12/97) nonché le altre norme eventualmente vigenti in materia di isolamento acustico per specifiche attività.
Si suggerisce di perseguire l'ottenimento di situazioni migliorative, garantendo migliori prestazioni rispetto ai limiti prescritti dal D.P.C.M. 05/12/1997. In particolare:

- per quanto riguarda i rumori esterni e i rumori provenienti da altre unità abitative, un aumento del 5% dell'isolamento acustico standardizzato di facciata ($D_{2m,nT}$), e del potere fonoisolante apparente di elementi di separazione fra ambienti (R);
- per quanto riguarda i rumori di calpestio e da impianti, il requisito è soddisfatto adottando soluzioni che garantiscano, per entrambi i valori, una riduzione del 5% del livello di rumore di calpestio di solai normalizzato (Ln) e della rumorosità prodotta dagli impianti tecnologici (L_{Aeq}).

[12] *"Capire il confort" autore Roberto Messana - edizioni Tecniche Nuove - Milano*

SEZIONE VI – Requisiti spaziali

Oltre a quanto indicato al Titolo VIII si applicano i sottoindicati articoli

Articolo 22
Locali sottotetto

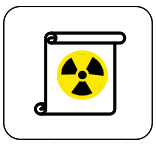
PROTEZIONE COPERTURA

1. Gli ambienti abitati ricavati nel sottotetto devono essere dotati di coperture (piane o inclinate a seconda delle eventuali specifiche disposizioni contenute nel PdR del piano urbanistico vigente) con caratteristiche descritte all'art. 9 del presente Regolamento.

2. Fermo restando quanto stabilito dalla normativa regionale e dal Regolamento d'Igiene vigente, gli ambienti di sottotetto sono assimilati agli spazi abitativi quando in essi sono rispettati i criteri dimensionali di altezza e superficie stabiliti dalla normativa vigente nel Comune.

3. Le condizioni di illuminamento e ventilazione di tali spazi, quando riconosciuti abitabili o agibili, devono rispettare le norme contenute nel Regolamento d'Igiene per le varie destinazioni d'uso previste, fatte salve altresì le disposizioni previste dalle normative vigenti in materia di igiene e di sicurezza dei luoghi di lavoro.

Articolo 23
Spazi di cantinato e sotterraneo, intercapedini e griglie di aerazione.


RIDUZIONE EFFETTO GAS RADON

1. I locali seminterrati e sotterranei non possono essere destinati ad abitazione. Per essi è consigliato l'ottemperamento del requisito di cui all'art. 11.

2. I piani posti al di sotto del piano di campagna sono definiti all'art. 3.6.3 del Regolamento d'Igiene.

3. L'utilizzo degli spazi di sotterraneo per attività che comportano la permanenza delle persone é regolata dal Regolamento d'Igiene all'art. 3.6.4 e 3.6.5.

4. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi detti locali per tutta la parte interrata. L'intercapedine deve essere ispezionabile e avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.

5. Gli edifici non possono invadere, neppure con le fondazioni, il suolo pubblico.

6. Le intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono essere dotate di griglie di ventilazione le quali devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi su cui si aprono. Nel caso gli spazi siano pubblici, esse dovranno essere preventivamente autorizzate dall'A.C. e realizzate con le seguenti caratteristiche:

a) ispezionabili e limitate ai marciapiedi o ai passaggi pedonali e comunque alla parte strettamente necessaria al soddisfacimento delle prescrizioni dei Vigili del Fuoco e del Regolamento d'igiene edilizia;
b) siano dotate di pareti e soletta, griglie e/o cemento-vetro, aventi le medesime caratteristiche di resistenza ai carichi veicolari della classe di appartenenza della via pubblica,
c) risultino perfettamente complanari al marciapiede e che rispondano alle prescrizioni vigenti sull'eliminazione delle barriere architettoniche,
d) venga sottoscritto apposito atto per l'assunzione diretta, da parte del privato proprietario e/o avente causa, di tutti gli oneri di realizzazione e manutenzione inerenti e conseguenti a detti manufatti, compresi gli impianti collettivi presenti nel sottosuolo e nel soprassuolo - questo anche per la parte di uso collettivo eventualmente ricompresa tra più manufatti consecutivi,
e) vengano corrisposte al Comune le tasse ed imposte vigenti in materia di occupazione di suolo pubblico.

7. Per i locali di cui al punto c) dell'art. 3.4.3 del Regolamento d'Igiene, ad esclusione di servizi igienici, posti di cottura e lavanderie, posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli nel rispetto dei disposti del Regolamento d'igiene edilizia.

8. Il solaio dei locali, abitabili o non abitabili, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica ed a quello di massima piena delle fognature così come determinate dalla relazione geologica e dalle ipotesi progettuali dell'opera pubblica.

9. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.

Articolo 24

Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari - Terrazzi - Soppalchi

1. Indipendentemente dalla dimensione, in ciascuna unità immobiliare devono essere assicurati alcuni servizi minimi che possono venire implementati in relazione all'uso ed al numero dei possibili occupanti. Tali prescrizioni sono contenute nel Regolamento d'Igiene edilizia nella versione in vigore all'atto della progettazione o della riforma dei manufatti.

2. Tra le dotazioni minime rientrano anche le superfici all'aperto quali quelle di terrazzi e logge in cui lo spazio fruibile interno si prolunga all'aperto.

3. All'interno delle unità immobiliari la realizzazione di soppalchi può essere consentita solo se questi non recano pregiudizio alla qualità degli ambienti in cui si inseriscono e, comunque, nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 3.6.1 e segg. del Regolamento d'Igiene, nel testo in vigore all'atto di ogni singola richiesta edilizia.

4. In accordo con quanto previsto dalla legislazione vigente, le norme di igiene edilizia disciplinano le altezze minime previste per i diversi ambienti ed eventualmente le superfici minime delle unità ambientali quando confinate.

Articolo 25

Dotazione di servizi igienici

1. La dotazione di servizi all'interno delle unità immobiliari é determinata in relazione al numero di utenti per ciascuna destinazione d'uso secondo le prescrizioni specifiche contenute nel Regolamento d'Igiene edilizia.

2. In caso di unità ambientali pubbliche o di uso pubblico o aperte al pubblico o con destinazioni d'uso del settore secondario o terziario debbono essere previsti servizi igienici in conformità a quanto previsto dal Regolamento d'Igiene, nella versione in vigore all'atto di ogni singola richiesta edilizia.

3. In caso di unità immobiliari con destinazioni d'uso del settore secondario e terziario debbono essere previsti spazi spogliatoi separati dai servizi igienici e servizi igienici riservati ai soli visitatori in conformità a quanto previsto dal Regolamento d'Igiene.

4. Si applicano, in ogni caso, le disposizione relative agli utenti portatori di handicap.

5. Le presenti norme si applicano alle nuove costruzioni e, in caso di riforma globale, agli edifici preesistenti.

Articolo 26

Spazi di cottura

1. Gli spazi di cottura possono essere collocati all'interno delle singole unità immobiliari al servizio degli utenti, con la sola esclusione degli immobili entro cui si svolgono attività di produzione o attività che, per loro caratteristica intrinseca, contrastano o possono creare pericolo per la salubrità degli ambienti.

2. Ove ammessi, debbono rispondere ai requisiti fissati dal Regolamento d'Igiene.

SEZIONE VII – Fonti energetiche rinnovabili e risparmio risorse

Articolo 27

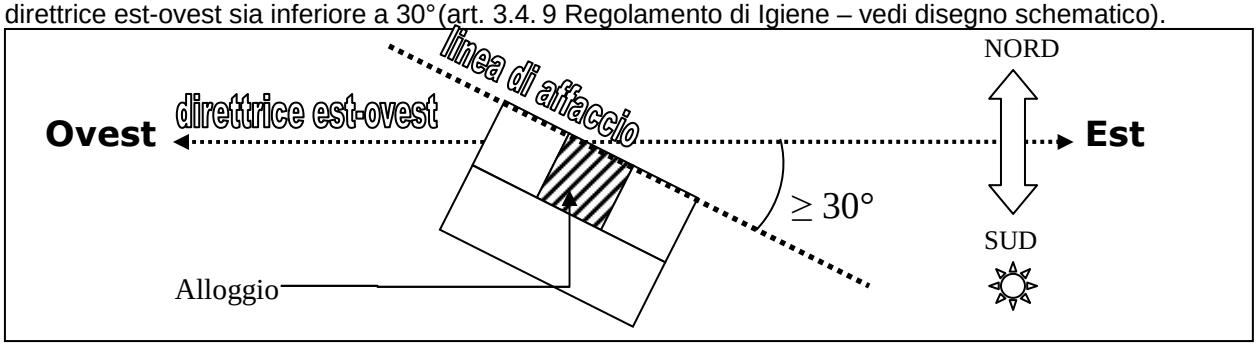
Valorizzazioni delle fonti energetiche rinnovabili

1. Per limitare le emissioni di CO_2 e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, oltre che per ridurre i costi di esercizio, negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi, per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica, sul ciclo di vita degli impianti, da dimostrare da parte del progettista nella relazione tecnica da allegare alla richiesta del titolo abilitativo[13].
2. Per gli edifici di proprietà privata, qualunque sia la destinazione d'uso, si applica il comma 1 del presente articolo.

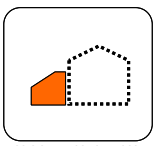
3. Prescrizioni e suggerimenti al fine della valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili, indicati in questo e negli articoli seguenti, si applicano a tutti gli edifici dotati di impianto di riscaldamento: nuove costruzioni, edifici esistenti in caso di rifacimento dell'impianto e/o ampliamenti, ristrutturazioni.

L'ORIENTAMENTO

4. Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento, in assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale,gli edifici di nuova costruzione devono essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di ±22,5° e le interdistanze fra edifici contigui d evono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate: questo requisito si può ritenere soddisfatto se la superficie dei vetri dei serramenti (serre comprese) esposti al sole il 21/12 è pari almeno al 70% di quella fuori terra dell'edificio.
Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest, conformemente al loro fabbisogno di sole. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) devono essere disposti lungo il lato Nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture massime devono essere collocate da Sud-Est a Sud-Ovest.
E' vietata la realizzazione di alloggi ad un solo affaccio in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30° (art. 3.4. 9 Regolamento di Igiene – vedi disegno schematico).



5. Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente è consentito prevedere la realizzazione di serre e/o sistemi per captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva (vedere art. 13 di questo R.E. per esclusione dal computo volumetrico ai sensi delle disposizioni di cui alla L.R. 39/2004).


USO SISTEMI SOLARI PASSIVI

La serra bioclimatica è un sistema di captazione solare normalmente sporgente dal corpo principale del fabbricato e ad esso addossato, costituito da pareti verticali e/o inclinate, per lo più trasparenti alla luce solare (vetro) e che può costituire un ambiente separato (serra a guadagno indiretto) o non separato (serra a guadagno diretto) dai locali d'abitazione del corpo principale. La serra bioclimatica è considerata volume tecnico e quindi non computabile ai fini volumetrici a condizione che:

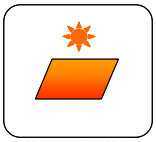
- sia orientata a sud (tolleranza ± 22,5°);
- il suo rapporto tra perimetro (afferente l'area di pavimento con poligono chiuso) e area vetrata (escluso telai) risulti ≤ a 0,75;
- abbia il lato lineare maggiore parallelo e aderente alla facciata dell'edificio;
- in caso di serra a guadagno diretto essa sia dotata di triplo vetro e appropriata schermatura solare e non vi siano aumenti energetici per il raffrescamento estivo dei locali adiacenti alla serra stessa.

[13] *Art. 28 Legge 10 del 9/1/1991 – Art. 8 D.Lgs 311 del 19/08/2005.*

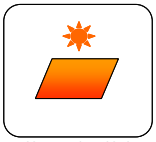
E' altresì accettabile considerare come serra bioclimatica, anche se incassata e non sporgente dal corpo principale, un sistema di captazione per lo sfruttamento dell'energia solare realizzato con sole pareti continue vetrate verticali (chiusura di logge o vetrate a cortina), purché:

- ben integrata nell'organismo edilizio e orientata a sud (tolleranza ± 22,5°);
- realizzata con serramenti a vetrate continue da pavimento a soffitto;
- per i vani retrostanti, sia eseguito il ricalcolo del rapporto aeroilluminante (r.a.i.) ai sensi di quanto stabilito dall'art. 3.4.12 del Regolamento di Igiene (se realizzata successivamente al primitivo provvedimento di abitabilità);
- in caso di serra a guadagno diretto essa sia dotata di triplo vetro di cui quello interno bassoemissivo e appropriata schermatura solare e non vi siano aumenti energetici per il raffrescamento estivo dei locali adiacenti alla serra stessa;
- non in contrasto con eventuali regolamenti condominiali (se realizzata successivamente al primitivo provvedimento di abitabilità).

In questo caso, qualora la serra fosse del tipo a guadagno diretto e appartenente ad un edificio di nuova costruzione, la superficie di pavimento afferente alla serra per lo scomputo del volume (poiché non meglio definibile), sarà determinata (escluso i telai) dal prodotto tra la superficie vetrata (che dovrà essere almeno di mq 0,15 per mq. di superficie utile abitabile) e il coefficiente 0,4.


USO DI IMPIANTI SOLARI TERMICI

6. Per i nuovi edifici pubblici e privati è resa obbligatoria la progettazione e realizzazione di impianti di produzione di energia termica per la produzione di acqua calda per usi sanitari, alimentati da fonti di energia rinnovabile, tra i quali: biomasse, collettori solari termici, sonde geotermiche associate a pompe di calore (bassa entalpia) e pompe di calore in genere (purché rispettino i valori fissati da Regione Lombardia). A tal fine le biomasse devono essere utilizzate nel rispetto delle disposizioni della Regione Lombardia ai sensi dell'art. 11 della L.R. 24/06 e dei Piani d'Azione per il contenimento e la prevenzione degli episodi acuti di inquinamento atmosferico adottati ai sensi del D.Lgs. 351/99.


USO DI IMPIANTI SOLARI TERMICI

7. La realizzazione di impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile per la produzione di acqua calda sanitaria nella misura di almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria (EPw), è sempre obbligatoria per gli edifici nuovi e nel caso di nuove installazioni o di ristrutturazione di impianti di produzione di energia termica. La copertura minima del 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di ACS attraverso il contributo di impianti di cui al comma 6, si intende rispettata anche qualora l'ACS derivi da una rete di teleriscaldamento o da reflui energetici di un processo produttivo non altrimenti utilizzabili. Per gli edifici in ristrutturazione o in ampliamento comportanti lavori edili ed impiantistici riferibili alle lettere b/c/d dell'art. 27 L.R. 12/05 o per gli impianti termici in ristrutturazione, è obbligatoria qualora si verifichi almeno uno dei seguenti casi:

- esecuzione di nuovo locale funzionalmente distinto e autonomo dotato almeno di tre punti di erogazione di acqua calda sanitaria (un locale WC anche se distinto dall'eventuale antibagno è da intendersi autonomo solo nel suo complesso);
- sostituzione del generatore termico con contestuale rifacimento del relativo impianto di distribuzione dell'ACS (per almeno il 51% dei punti di erogazione) o quando l'impianto esistente, indipendentemente dalla realizzazione di nuovi locali, sia integrato da almeno quattro nuovi punti di erogazione di acqua calda sanitaria;
- rifacimento (per almeno il 51% della superficie utile di pavimento riscaldata) dell'impianto di distribuzione del calore ambiente o quando l'impianto esistente sia integrato da almeno due nuovi terminali scaldanti (caloriferi, fan-coils, ecc.);
- sostituzione del generatore termico con contestuale aumento di almeno un terminale scaldante (caloriferi, fan-coils, ecc.) o sostituzione di tutti i terminali scaldanti;
- esecuzione di lavori o sostituzioni di entità maggiori rispetto alle precedenti.

Solo nel caso che le suddette opere siano eseguite in tempi diversi, l'obbligo del comma 6 si compirà con la realizzazione dell'ultima opera se realizzata entro i tre anni dalla prima.

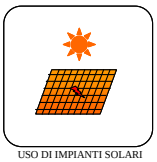
8. Se l'ubicazione dell'edificio rende tecnicamente impossibile l'installazione di impianti di cui al comma 6 oppure esistono condizioni tali da impedire lo sfruttamento ottimale dell'energia solare, le prescrizioni suddette possono essere derogate. L'eventuale richiesta di deroga sarà accolta solo se dettagliatamente documentata e motivata nella relazione tecnica prevista dalle disposizioni regionali. L'assentimento della deroga comporterà comunque misure compensative quali: il miglioramento dei principali indicatori di prestazione energetica previsti dalla certificazione CENED di Regione Lombardia (EPh, Eh) o la monetizza-

zione (nella misura di € 300 [14] per ogni kWh/m2*a di EP_W calcolato al 50%) per l'esecuzione di impianti presso immobili pubblici alimentati da fonti energetiche rinnovabili (tra i quali quelli di cui al comma 6).

9. I collettori solari devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest, est e ovest, in funzione dello spazio disponibile, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli e per le casistiche di cui al comma precedente.
In tutte le altre zone si adottano le seguenti indicazioni per l'installazione:

- gli impianti devono essere adagiati in adiacenza alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio integrati in essa (modo strutturale). I serbatoi di accumulo devono essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici, nei tessuti storici è vietata la collocazione di serbatoi di accumulo sopra le falde inclinate di copertura;
- nel caso di coperture piane i pannelli ed i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.

10. Per la refrigerazione dell'acqua negli impianti di condizionamento estivo è suggerito l'impiego di macchine frigorifere ad assorbimento alimentate a gas e ad acqua calda. In caso di ACS prodotta con pompe di calore elettriche associate a sonde o scambiatori geotermici, è suggerito l'impiego del *natural cooling*[15]


USO DI IMPIANTI SOLARI FOTOVOLTAICI

11. Solo per gli edifici di nuova costruzione, è obbligatoria l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di potenza non inferiore a 1 kWp. Al fine di contribuire efficacemente alla diminuzione di CO^2 in ambiente, in alternativa all'installazione dei suddetti impianti di potenza non inferiore a 1 kWp è tuttavia possibile optare per la sottoscrizione di contratti di energia elettrica accompagnati da dichiarazione di impegno del proprietario (e aventi causa) che per tutto il periodo di validità della TARCES (dieci anni consecutivi) l'approvvigionamento di energia elettrica (dell'U.I. o dell'immobile) proverrà interamente da fonti al 100% rinnovabili (solare, eolico, idroelettrico, geotermico, biomassa) dimostrabile con certificazione almeno RECS (Renewable Energy Certificate System) o da analogo certificato rilasciato dall'autorità comunale nel caso la produzione di energia provenga da centrali di cogenerazione di proprietà comunale. Tuttavia, al fine di ottenere una maggiore sostenibilità ambientale locale e un'apprezzabile indipendenza energetica, è comunque auspicabile che alla sottoscrizione di contratti di EnergiaVerde 100% RECS (sempre accompagnata dalla dichiarazione di intenti di impegno decennale), si aggiunga l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili superiori a 1 kW.
Per i fabbricati industriali nuovi, di estensione superficiale non inferiore a 100 mq, la produzione energetica prevista nella *Colonna Verde* è quintuplicata. In questo caso l'opzione e l'impegno contrattuale per l'EnergiaVerde RECS dovranno essere concordati col Comune.

12. Per la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili nelle diverse categorie edilizie, elencate all'art. 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, tipologie edilizie, si consiglia di adottare le seguenti tecnologie:

E.1 (1), E.1 (3) Edifici adibiti a residenza con carattere continuativo e assimilabili:

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;
- impianti di micro-cogenerazione alimentati a gas anche abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento;
- pompe di calore per climatizzazione estiva-invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas;
- impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento) purché i consumi di energia primaria siano inferiori a quelli di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente.

E.2, E.4 (1) E.5 Edifici adibiti ad uffici o assimilabili, supermercati, ipermercati o assimilabili, cinema, teatri e sale riunione

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;
- pompe di calore per climatizzazione estiva-invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas;
- impianti di cogenerazione abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento;
- impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento) purché i consumi di energia primaria siano inferiori a quella di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettri-

[14] *Il valore potrà essere in qualsiasi momento modificato con semplice deliberazione della Giunta Comunale.*
[15] *vedi art. 20 comma 23.*

camente.

E.3 Edifici adibiti ad ospedali, cliniche o case di cura

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;
- impianti di cogenerazione di energia elettrica e termica per strutture ospedaliere, ove possibile con abbinamento con macchine frigorifere ad assorbimento.

E.6 Edifici ed impianti adibiti ad attività sportive

- pompe di calore, ove possibile azionate da motore alimentato a gas, destinate a piscine coperte riscaldate per deumidificazione aria-ambiente e per riscaldamento aria-ambiente, acqua-vasche e acqua -docce;
- pannelli solari piani per il riscaldamento dell'acqua delle vasche delle piscine;
- pannelli fotovoltaici (PV).

E.7 Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti.

E.8 Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili

- pannelli solari piani per il riscaldamento dell'acqua dei servizi igienici;
- pannelli fotovoltaici (vedi comma precedente);
- impianti di cogenerazione abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento;
- pompe di calore per climatizzazione estiva-invernale.

Articolo 28

Requisiti di prestazione energetica e risparmio energetico nel periodo invernale

1. Gli edifici vanno concepiti e realizzati in modo da consentire una riduzione del consumo di combustibile per riscaldamento invernale, intervenendo sull'involucro edilizio, sul rendimento dell'impianto di riscaldamento e favorendo gli apporti energetici gratuiti.

ISOLAMENTO TERMICO INVOLUCRO

2. Per tutti gli edifici nuovi, in ristrutturazione o in ampliamento, si procede in sede progettuale alla verifica che per ciascun componente o struttura edilizia relativa all'involucro (eventualmente sostituiti o aggiunti in sede di ristrutturazione o ampliamento) siano almeno rispettati i valori massimi di trasmittanza termica U qui di seguito riportati:

- pareti opache esterne:	0,34 W/m^{2}K
- coperture (piane e/o a falde inclinate):	0,30 W/m^{2}K
- pavimenti verso locali a temperatura non controllata o verso l'esterno	0,33 W/m^{2}K
- chiusure trasparenti comprensive di infissi (vetro e telaio) verso l'esterno	2,20 W/m^{2}K
- strutture di separazione tra edifici o U.I. confinanti o verso ambienti non riscaldati	< 0,8 W/m^{2}K
- chiusure trasparenti (vetro e telaio) verso ambienti non riscaldati	< 2,8 W/m^{2}K

Qualora il ponte termico delle strutture opache non risultasse corretto o nel caso in cui la progettazione dell'involucro edilizio non preveda la correzione dei ponti termici, i valori limite della trasmittanza termica sopra riportati devono essere rispettati dalla trasmittanza termica media (parete corrente più ponte termico). Nel caso di pareti opache esterne in cui fossero previste aree limitate di riduzione di spessore (sottofinestre e altri componenti), devono essere rispettati i limiti sopra riportati con riferimento alla superficie totale di calcolo.

3. Il caso della ristrutturazione edilizia che comporti la demolizione e ricostruzione totale del volume preesistente è equiparato alla nuova costruzione, pertanto, oltre alle verifiche di cui al comma 2 e alle eventuali ulteriori verifiche contenute dalle disposizioni regionali, si procede altresì, in sede progettuale, alla verifica che gli indici di prestazione energetica per la climatizzazione invernale EP_h siano mantenuti entro i limiti indicati al comma 5.

4. Nel caso la ristrutturazione edilizia coinvolga più del 25% della superficie disperdente dell'edificio cui l'impianto termico è asservito (involucro opaco e trasparente) e nel caso di ampliamenti volumetrici, sempre che il volume a temperatura controllata della nuova porzione dell'edificio risulti superiore al 20% di quello esistente e la porzione ampliata sia asservita dallo stesso impianto termico del fabbricato già esistente, oltre alle verifiche di cui al comma 2, per l'intero edificio si procede altresì, in sede progettuale, alla verifica che gli indici di prestazione energetica per la climatizzazione invernale EP_h siano mantenuti entro i seguenti limiti:

edifici residenziali [16]	
Rapporto di forma dell'edificio S/V	RANCO (Zona climatica E) 2446 GG
≤ 0,2	38,91 kWh/m^{2}a
≥ 0,9	98,75 kWh/m^{2}a
per tutti gli altri edifici	
Rapporto di forma dell'edificio S/V	RANCO (Zona climatica E) 2446 GG
≤ 0,2	10,79 kWh/m^{3}a
≥ 0,9	25,76 kWh/m^{3}a

Per valori di S/V intermedi, il valore limite del fabbisogno annuo di energia è determinato per interpolazione lineare.

Nel caso, invece, la sola porzione ampliata sia dotata di nuovo impianto termico del tutto autonomo rispetto a quello già esistente nel fabbricato principale, oltre alle verifiche di cui al comma 2, per la sola porzione ampliata si procede altresì, in sede progettuale, alla verifica che gli indici di prestazione energetica per la climatizzazione invernale EP_h siano mantenuti entro i limiti indicati al comma 5.
Per tutti i casi di ristrutturazione edilizia non previsti nel presente articolo oltre alle verifiche di cui al precedente comma 2 si applicano tutte le vigenti disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia emanate dalla Regione Lombardia.

5. Per ogni unità immobiliare di nuova costruzione o nel caso di demolizione e ricostruzione totale gli indici di prestazione energetica per la climatizzazione invernale EP_h devono essere mantenuti entro i seguenti limiti:

edifici residenziali nuovi compresa la demolizione e ricostruzione totale[17]	
Rapporto di forma dell'edificio S/V	RANCO (Zona climatica E) 2446 GG
≤ 0,2	38,91 kWh/m^{2}a
≥ 0,7625	86,99 kWh/m^{2}a (*)

(*) limite superiore della Classe Energetica C per non declassare in D.

altri edifici nuovi compresa la demolizione e ricostruzione totale	
Rapporto di forma dell'edificio S/V	RANCO (Zona climatica E) 2446 GG
≤ 0,2	10,79 kWh/m^{3}a
≥ 0,9	25,76 kWh/m^{3}a

Per valori di S/V intermedi, il valore limite del fabbisogno annuo di energia è determinato per interpolazione lineare.

6. Per gli edifici esistenti (non soggetti ad alcun intervento edilizio) che volontariamente richiederanno la *TARCES* e che intenderanno beneficiare dei punteggi di cui al punto 2.1 della relativa *Colonna Verde*, in alternativa alla verifica analitica di ciascun elemento indicato nella rispettiva *Colonna Verde*, dovranno dimostrare con la presentazione dell'attestato di Certificazione Energetica che l'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale (EP_h) sia mantenuto entro i seguenti limiti superiori della Classe Energetica E:

144,9 kWh/m^{2}a per gli edifici di categoria E.1 (d.P.R. 26 agosto 1993 n. 412) esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme;

[16] *Per il calcolo del fabbisogno energetico di energia primaria degli edifici si rimanda alla procedura di calcolo emanata da Regione Lombardia con DGR n.8745 del 22 dicembre 2008 e s.m.i.*
[17] *Per il calcolo del fabbisogno energetico di energia primaria degli edifici si rimanda alla procedura di calcolo emanata da Regione Lombardia con DGR n. 8745 del 22 dicembre 2008 e s.m.i.*

53,9 kWh/m^{3}a per gli altri edifici.

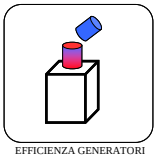
7. I valori massimi di trasmittanza termica indicati al comma 2 devono essere rispettati anche nei casi di manutenzione straordinaria ogni qual volta sia prevista la sostituzione del singolo componente o struttura dell'involucro tra quelle citate al comma 2. A partire dagli interventi di manutenzione straordinaria, è comunque sempre obbligatoria per l'intera unità immobiliare la dotazione dei seguenti apparati:

- contatore individuale dell'acqua potabile e riduttori di flusso;
- sistemi di regolazione del singolo elemento di diffusione del calore (valvole termostatiche, di zona, ecc.)
- sistemi di protezione dall'irraggiamento solare diretto estivo (è tollerata l'esclusione delle facciate verticali N, NE e NO);
- interruttori crepuscolari, temporizzatori o rilevatori di presenza, per scale interne o esterne di pertinenza e parti comuni e avvisatori di luce accesa per locali accessori.

8. Per gli edifici residenziali esistenti, al fine di valutare l'opportunità di effettuare interventi migliorativi, si suggerisce di verificare attraverso lo strumento della diagnosi energetica che l'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale (EP_h) non risulti superiore a quelli fissati dal comma 5.

9. Sono considerati volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici, nei limiti previsti dalla legislazione regionale vigente in materia, gli incrementi di volume prodotti dagli aumenti di spessore di tamponamenti perimetrali e orizzontali, realizzati per esigenze di isolamento termo-acustico o di inerzia termica. Sono fatte salve le norme sulle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà comprese le tolleranze eventualmente disposte dallo strumento urbanistico vigente.

10.Negli edifici di nuova costruzione con più di quattro unità immobiliari (condominio) si suggerisce l'impiego di caldaie centralizzate.


EFFICIENZA GENERATORI TERMICI

11. Anche al fine di ridurre le emissioni di CO_2, negli edifici di nuova costruzione e in quelli in cui è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o del solo generatore di calore, è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore con i rendimenti previsti dalle vigenti disposizioni regionali inerenti l'efficienza energetica in edilizia. In questo caso il punteggio della *Colonna Verde* sarà parziale. Nel caso invece di rendimenti superiori pari almeno a:

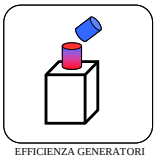
$$\eta_g = (95 + 2 \log Pn) \%$$

(calcolato sul potere calorifico inferiore), il punteggio sarà totale.

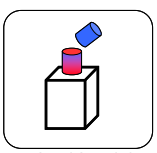
12.Al fine di premiare il mantenimento in efficienza dei generatori termici a combustione, è previsto un punteggio addizionale (che potrà essere totale o parziale – vedi *Colonna Verde* edifici esistenti) per i soli edifici esistenti che, pur senza effettuare alcun intervento di ristrutturazione edilizia e/o impiantistica, al momento della richiesta della prima *TARCES* dimostreranno di avere (con l'effettuazione aggiornata della prova fumi indicata sul libretto di centrale) caldaie senza fiamma pilota e con i seguenti rendimenti:

$$\eta = (85 + 3 \log Pn) \% \text{ (punteggio parziale)}$$
$$\eta = (95 + 2 \log Pn) \% \text{ (punteggio totale)}$$

dove log Pn è il logaritmo in base 10 della potenza utile nominale del generatore, espressa in kW.
Per valori di Pn maggiori di 400 kW si applica il limite massimo corrispondente a 400 kW.
Il punteggio sarà totale anche in caso di allacciamento alla rete di teleriscaldamento.
Per le caldaie centralizzate in edifici esistenti con più appartamenti, per l'acquisizione del punteggio addizionale l'impianto deve comunque presentare un sistema di gestione a contabilizzazione individuale.


EFFICIENZA GENERATORI TERMICI

13.Nel caso fosse presente o prevista una rete di teleriscaldamento e la tratta più vicina sia posta ad una distanza inferiore a metri 50 (calcolata a raggio) dall'edificio oggetto di intervento per la sostituzione o nuova installazione del generatore termico, si obbliga il collegamento al teleriscaldamento qualora l'impianto di generazione sia posto nel territorio comunale e sia in grado di supportarlo ed anche nel caso l'impianto fosse in costruzione e l'entrata in esercizio fosse prevista entro il termine di validità del permesso di costruire; in caso affermativo non si applica il contenuto del comma 11 e sono previsti punteggi aggiuntivi. Nel caso la tratta di teleriscaldamento sia posta ad una distanza (calcolata a raggio) superiore o uguale a metri 50, il collegamento è facoltativo.


EFFICIENZA GENERATORI TERMICI

14.Qualora sussistano condizioni economiche favorevoli, è possibile prevedere con punteggi aggiuntivi, in alternativa ai generatori termici tradizionali, generatori di calore

alimentati a biomassa o idrogeno oppure l'installazione di pompe di calore, anche abbinate a sistemi geotermici, purché queste ultime abbiano un COP, un GUE o un COPt, in condizioni nominali maggiore o uguale al valore stabilito dalle vigenti disposizioni regionali inerenti l'efficienza energetica in edilizia.

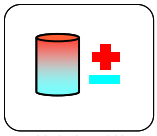
15.Allo scopo di ridurre i consumi di combustibile, incentivando la gestione energetica autonoma, negli edifici di nuova costruzione, per i quali sia prevista l'installazione di caldaia centralizzata, o nel caso di sostituzione della caldaia centralizzata negli edifici esistenti, devono essere installati sistemi di contabilizzazione del calore utilizzato per riscaldamento invernale per ogni singola unità immobiliare, così da garantire che la spesa energetica dell'immobile venga ripartita in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.

16.In particolare è obbligatorio il ricorso alla contabilizzazione individuale del calore nei casi di utilizzo di una rete di teleriscaldamento o di impianti di cogenerazione di quartiere.

17.Al fine di valutare l'opportunità di effettuare nel tempo interventi migliorativi anche sugli stili di vita e sui comportamenti dei componenti l'unità immobiliare, si suggerisce di verificare/monitorare nel periodo di validità della *TARCES* attraverso lo strumento di una semplificata diagnosi energetica che l'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale (EP_h) non risulti superiore ai valori determinati dalla certificazione energetica.

Articolo 29

Adozione di regolazioni termostatiche sugli elementi di diffusione del calore



REGOLAZIONE LOCALE TEMPERATURA DELL'ARIA

1. In tutti gli edifici di nuova costruzione dotati di impianti di riscaldamento, allo scopo di ridurre i consumi energetici, è reso obbligatorio installare opportuni sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabiliti, anche in presenza di apporti gratuiti (persone, irraggiamento solare, apparecchiature che generano energia termica in quantità interessante, ecc.).

2. Per gli edifici esistenti se ne consiglia l'installazione.

3. Per gli edifici in ristrutturazione o in ampliamento il provvedimento di cui al comma 1 si applica per tutti gli ambienti riscaldati nei seguenti casi:

a) interventi di manutenzione straordinaria.

E' superflua la collocazione di valvole termostatiche ai radiatori esistenti, solo qualora nei singoli locali di composizione geometrica semplice e regolare, fossero già installati termostati ambiente ad essi dedicati.

4. Il dispositivo installato sull'elemento di erogazione del calore dovrà risultare sensibile a variazioni di temperatura di ± 1 ℃ e presentare tempi di risposta Tr ≤ 1 min.

Articolo 30

Caratteristiche delle reti di scarico, smaltimento delle acque e acqua potabile

1. Per le zone non servite da fognatura comunale, lo smaltimento delle acque reflue deve avvenire nel rispetto del D.Lgs. n. 152/99 e s.m.i. per gli insediamenti urbani e produttivi. In tutti i casi dovrà essere realizzato un idoneo e facilmente accessibile pozzetto di ispezione e prelievo.

2. Nelle zone indicate al comma 1, al fine di concorrere alla realizzazione di salvaguardia ambientale e risanamento delle acque, vengono favoriti tutti gli interventi edificatori che prevedono la realizzazione di sistemi di fitodepurazione delle acque reflue. Tali impianti non necessitano di manutenzione specializzata e consentono risparmi di energia elettrica fino a circa il 60% rispetto a un depuratore a fanghi attivi. Altri elementi a favore della fitodepurazione sono la creazione di un'area verde irrigua e di aspetto piacevole e la possibilità di riutilizzare l'acqua depurata, ricca di nutrienti, per giardini, ecc. Si ricorda che per scarichi sul suolo e negli strati superficiali del sottosuolo occorre acquisire parere della Provincia.

3. Nel caso dell'alimentazione da acquedotto pubblico si devono rispettare le norme previste dall'Ente erogatore. Il raccordo tra la fonte di approvvigionamento e l'impianto idro-sanitario deve essere realizzato in modo da evitare potenziali contaminazioni dell'acqua da parte di agenti esterni e tale da consentire la ispezionabilità di giunti, apparecchi e dispositivi; tra questi deve essere compresa un'apparecchiatura che

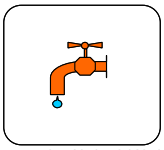
eviti la possibilità del riflusso delle acque di approvvigionamento.
Al fine di evitare contaminazioni delle acque potabili da parte delle acque reflue, le condotte di acqua potabile devono essere poste ad idonea distanza da fognoli, pozzetti o tubature di fognatura e, comunque, ad almeno 0,50 m. al di sopra di queste ultime.
Quando non sia possibile rispettare le condizioni di cui sopra, ed in caso di intersezioni, le tubature fognarie, oltre ad essere costruite in modo da evitare qualsiasi perdita, dovranno essere collocate per il tratto interessato in un cunicolo con fondo a pareti impermeabili e dotato di pozzetti di ispezione.

4. Nel caso di fonte di approvvigionamento autonomo in assenza di acquedotto pubblico si devono applicare le seguenti disposizioni:
   a) devono essere note in termini anche solo qualitativi, le caratteristiche geologiche del sottosuolo, la tipologia (freatico, artesiana) e la direzione della falda che si andrà ad utilizzare, nonché la connessione eventuale con altre falde al fine di determinare la scelta sulla migliore tipologia di opera di presa da utilizzare (pozzo freatico, artesiano, galleria e/o tubo filtrante),
   b) devono essere utilizzate le necessarie garanzie igieniche e di protezione delle falde attraversate,
   c) devono essere adottate le azioni a tutela da possibili fenomeni di contaminazione delle acque attinte per cause interne all'opera di presa e/o accidentali.

Tutte le predette disposizioni debbono trovare preciso riscontro in idoneo progetto a firma di personale abilitato.

Articolo 31

Contenimento dei consumi idrici: contabilizzazione dei consumi di acqua potabile[18]



RIDUZIONE CONSUMO ACQUA POTABILE

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile è obbligatoria la 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.

2. Tale obbligo va applicato a tutti gli edifici di nuova costruzione e in ristrutturazione (quest'ultimi con le precisazioni di cui al successivo comma 5), mentre per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile (in caso di manutenzione ordinaria).

3. La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE. Essi dovranno essere collocati dal Gestore del servizio nel caso di edifici fino a sei U.I. ai fini della bollettazione individuale, ovvero per edifici con più di sei U.I. potranno essere collocati dai rispettivi proprietari (sub-contatori individuali).

4. Per ogni unità immobiliare, con l'uso dei contatori individuali, l'utente potrà effettuare il monitoraggio del consumo di acqua potabile, che normalmente si attesta entro i limiti di 20÷40 mc/anno per ogni persona. E' prevista l'assegnazione di punteggio per gli edifici esistenti che potranno comprovare che l'U.I. è stata abitata almeno negli ultimi tre anni con un consumo medio giornaliero inferiore o uguale a 100 litri pro capite.

5. Nelle unità immobiliari residenziali in ristrutturazione, negli edifici composti da almeno tre U.I., qualora la collocazione del contatore volumetrico per la bollettazione individuale dovesse necessariamente comportare – per la tubazione di adduzione – attraversamenti di altri appartamenti di proprietà di terzi non soggetti ad alcuna contestuale ristrutturazione, e/o attraversamenti esterni soggetti a possibili danneggiamenti per dolo, gelo o incuria, nonché quando non diversamente specificato dal regolamento di fornitura dell'acqua del Gestore, gli interventi obbligatori al fine di ottemperare alle richieste del comma 1 potranno limitarsi:
   a) all'unificazione interna dell'impianto di adduzione d'acqua potabile (un solo ingresso), al fine di garantire la futura installazione di un contatore volumetrico per la bollettazione individuale;
   b) alla collocazione (sull'unico ingresso) di un unico misuratore individuale (omologato CE) per il monitoraggio di cui al precedente comma 4.

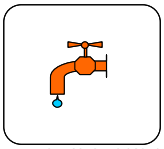
L'utente, in ogni caso, ha l'obbligo di permettere e facilitare l'accesso al misuratore, in qualsiasi momento, al personale del Comune (del Gestore o da essi incaricati, per l'eventuale verifica del consumo dell'appartamento (U.I. residenziale).

[18] *in accordo con la lettera d) dell'art. 6 del Regolamento Regionale n°2 del 24 marzo 2006 e s.m.i.*

6. Per quanto non espressamente indicato nel presente titolo, trovano applicazione i disposti dell'apposito regolamento attuativo approvato con separati atti.

Articolo 32

Contenimento dei consumi idrici ed elettrici: installazione di dispositivi per la regolamentazione del flusso[19]


RIDUZIONE CONSUMO ACQUA POTABILE

1. al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, per tutti i nuovi edifici si obbliga:
   a) l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti in base alle esigenze specifiche;
   b) l'impiego di riduttori di flusso in tutti gli erogatori domestici a flusso libero;
   c) l'impiego di circolazione forzata dell'ACS negli edifici condominiali con più di tre U.I. e nelle singole Unità abitative con S.U. > 100 mq;
   d) in corrispondenza di ogni ambiente ove è previsto l'impiego di apparecchiature lavabiancheria e/o lavastoviglie, l'installazione di prese d'acqua calda sanitaria ad esse dedicate.

2. Nelle ristrutturazioni la collocazione dei riduttori di flusso sono inderogabili qualunque sia la natura e l'entità della ristrutturazione (anche manutenzione ordinaria) mentre per le lettere a), c), d) del precedente comma 1 sono obbligatori, rispettivamente, quando la ristrutturazione preveda anche la sostituzione del vaso igienico e della sua cacciata d'acqua e quando sia previsto il rifacimento dell'impianto per l'ACS;

3. I requisiti di cui al comma 1 lettera a) e b) si intendono raggiunti quando siano installati i riduttori di flusso (max 9 l/min) a tutti gli erogatori domestici a flusso libero e siano installate cassette di scarico dotate di "acqua-stop" o di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri (scarico a doppia cacciata).

Articolo 33

Contenimento dei consumi idrici - utilizzo delle acque meteoriche[20]

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, con i limiti indicati al successivo comma 3, è obbligatorio per gli edifici residenziali di nuova costruzione e per quelli in ristrutturazione (solo nel caso la ristrutturazione preveda opere esterne per il proprio verde pertinenziale quali: scavi per nuovi manufatti, sistemazione delle aree verdi con modifica o nuova realizzazione di percorsi carrai o pedonali o impiantistici sotterranei, completamento o ripristino di tratte di recinzioni, messa a dimora di essenze eseguita con mezzi meccanici), il recupero delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture e da altre superfici scolanti degli edifici[21], per la possibile: irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, il lavaggio di auto; è facoltativa per alimentare le cassette di scarico dei WC (a ciò predisposte) e per usi tecnologici (relativi per esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva). In questi casi, previo assenso espresso dal competente Servizio dell'A.S.L, dovrà essere previsto un doppio impianto (rete duale) con l'utilizzo anche di acqua di rete, per garantire la continuità dell'erogazione.

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.

RECUPERO ACQUE METEORICHE

3. Tutti gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a mq 30,00 e con le limitazioni di cui all'art. 3 del Regolamento Regionale 24 marzo 2006 n°4 e s.m.i., devono dotarsi di una vasca per la raccolta delle acque meteoriche.

4. Il dimensionamento della vasca deve tener conto sia del fabbisogno idrico che della piovosità della zona.
In particolare la quantità d'acqua piovana che è possibile captare in un anno è funzione di:
- superficie complessiva da cui si raccoglie la pioggia;
- altezza annuale di pioggia;

[19] *in accordo con la lettera a), c), dell'art. 6 del Regolamento Regionale n°2 del 24 marzo 2006 e s.m.i.*
[20] *in accordo con la lettera b), e) dell'art. 6 del Regolamento Regionale n°2 del 24 marzo 2006 e s.m.i.*
[21] *salvo quanto disposto dall'art. 3 del Regolamento Regionale n°4 del 24 marzo 2006 e s.m.i.*

- coefficiente di deflusso;
- efficienza del necessario sistema di filtratura.

Il fabbisogno idrico dovrà essere invece calcolato in funzione del numero di abitanti[22], del tipo di apparecchi irrigui utilizzati e di irrigazione prescelta (fabbisogno medio pari al 10% del consumo totale annuo per persona: 10% x 40mc[23].
Verificato che il fabbisogno idrico sia inferiore alla quantità di acqua piovana che può essere raccolta, il calcolo della capienza minima della vasca si dovrà effettuare tenendo conto del periodo secco medio (numero di giorni consecutivi durante i quali si ha assenza di precipitazioni) con un minimo utile di 1,5 m^3:

volume minimo vasca = fabbisogno annuo x numero giorni periodo secco/365*
volume minimo vasca = 4 x n°utenti x 0,131 → con un minimo utile di 1,5 m^3

* La statistica meteoclimatica del Centro Geofisico Prealpino individua in 48 la media dal 1953 al 2008
Nel caso di utilizzo di acqua di raffreddamento per cicli tecnologici, il calcolo del volume della vasca dovrà tener conto dei relativi consumi.

5. La vasca 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.

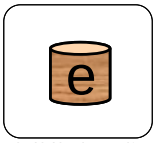
6. L'impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

SEZIONE VIII – Sostenibilità ambientale delle costruzioni

Articolo 34

Norme e requisiti all'utilizzo di materiali bio-eco-compatibili a km breve

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. Si applicano, in ogni caso, i disposti di cui alla Parte II, Capo V, del testo unico n. 380/01 e i disposti di cui al Regolamento d'Igiene vigente.



BIO-ECO-COMPATIBILITA' DEI MATERIALI

2. Fermi restando tali principi generali, nella scelta dei materiali dovrà essere privilegiata la riciclabilità ed il possibile riuso.
I materiali utilizzati nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni devono essere bio-eco-compatibili. Tale requisito si intende soddisfatto se almeno 7 prodotti sui 12 della lista sotto riportata sono costituiti da materiali naturali, privi di fibre minerali libere cancerogene e di sostanze che rilascino composti organici volatili (COV) tossici per l'uomo ed il cui ciclo di vita risulti rispettoso della salute dell'uomo e dell'ambiente (sostenibilità ambientale). Tenuto conto di quanto specificato nella N.B. del seguente comma 3, la naturalità/sostenibilità dei materiali dovrà essere dichiarata attraverso la compilazione e sottoscrizione di appositi modelli, disponibili presso il Servizio Tecnico Edilizia Privata, accompagnati da schede dei materiali o equivalente documentazione dalle quali si evinca l'assenza delle predette sostanze.

3. Lista dei prodotti:
1. Leganti e colle cementizie;
2. Laterizi;
3. Superfici trasparenti;
4. Malte e Calcestruzzi;
5. Manufatti in cemento;
6. Legname da costruzione;
7. Tinteggiature, vernici e impregnanti in ambienti confinati;
8. Grigliati (aerazione, ventilazione, frangisole, schermi solari, sicurezza antintrusione, pergolati, ecc…);
9. Impianto di riscaldamento/raffrescamento/ventilazione (distribuzione);
10. Isolanti termici ed acustici;
11. Serramenti esterni (telai, persiane, ecc.) ed interni;

[22] *La superficie a verde è uno standard edilizio espresso in m^2/abitante. Rilevazioni statistiche indicano come consumo dedicato a irrigazione ecc. il 10% del consumo totale.*
[23] *cfr art. 31 comma 4.*

12. Pavimenti e rivestimenti.

N.B.: i metalli ed il vetro sono considerati naturali; il legname da costruzione è considerato naturale/sostenibile se certificato almeno FSC (Forest Stewardship Council) o PEFC (Programme for Endorsement of Certification schemes), per il sughero è sufficiente che sia di provenienza italiana; per le vernici è sufficiente esibire l'autocertificazione delle ditte produttrici con la quale si attesti la biocompatibilità del prodotto ottenuta attraverso il basso impatto ambientale del processo di produzione, la non tossicità e pericolosità per inalazione e per chi li usa, la non dannosità anche in fase di smaltimento per l'assenza di solventi di derivazione petrolchimica, resine acriliche, viniliche, alchiliche e biocidi.

USO DI MATERIALI E MANO D'OPERA A KM BREVE

4. Al fine di ridurre l'impatto ambientale dei trasporti e promuovere l'economia locale, tra i 12 materiali della lista sopra riportata si consiglia di sceglierne almeno 10 che siano prodotti e distribuiti in località ubicate entro un raggio di 150 km, e di impiegare mano d'opera locale (entro un raggio di 75 km). Per il legno ed il sughero è ammessa la produzione e distribuzione oltre i 150 km se risultano certificati almeno FSC o PEFC il primo e di provenienza italiana il secondo. Ad esclusione dei soli manufatti eventualmente assemblati in opera e del legnane da costruzione, per l'acquisizione del punteggio tutti i materiali scelti della lista sopra riportata dovranno essere certificati da parte di istituti riconosciuti dall'Unione Europea o avere la marcatura CE di conformità o possedere il Benestare Tecnico Europeo ETA (European Technical Approval) rilasciato da un organismo appartenente all'OETA (European Organisation Technical Approval). L'ottemperanza del requisito di cui al presente comma è subordinata alla compilazione e sottoscrizione dell'apposito modello scaricabile dal sito del Comune di Ranco o reperibile presso gli sportelli dell'U.T.C.

ALLEGATI

Le soglie percentuali di incentivazione indicate nelle seguenti *Colonne Verdi* e nelle relative Tabelle sotto riportate sono modificabili con deliberazione di Giunta Comunale.

- ***Colonna Verde* per interventi di nuova costruzione**
- ***Colonna Verde* per interventi di ristrutturazione esterni al Centro Storico**
- ***Colonna Verde* per interventi di ristrutturazione interni al Centro Storico**
- ***Colonna Verde* per edifici esistenti**

- ***Tabelle per la disciplina di incentivazione***

TABELLA A

per gli edifici nuovi			
Attribuzione della sostenibilità ambientale sulla base del punteggio conseguito			Soglie minime di riduzione degli OO.UU.
★★★	> 35	≤ 43	10%
★★★	> 43	≤ 50	15%
★★★	> 50	≤ 60	20%
★★★★	> 60	≤ 80	40%
★★★★★	> 80	≤ 100	60% (*)

N.B. (*) Nel caso fosse dimostrato che l'U.I. o l'edificio fosse energeticamente autonomo ed inoltre producesse energia elettrica per il fabbisogno annuo di un'auto elettrica, la riduzione degli OO.UU. sarà totale (100%) a partire da 81 punti

n.b. Le riduzioni degli oneri di urbanizzazione previsti nella "Tabella A" si applicano dopo l'approvazione del RECENS21 da parte degli Organi Comunali.

TABELLA B

Per gli edifici in ristrutturazione/ampliamento esterni al Nucleo di Antica Formazione (NAF)			
Attribuzione della sostenibilità ambientale sulla base del punteggio conseguito			Soglie minime di incentivazione
			Riduzione OO.UU.
★★	>25	≤ 35	7%
★★★	>35	≤ 43	25%
★★★	>43	≤ 50	40%
★★★	>50	≤ 60	50%
★★★★	>60	≤ 80	60%
★★★★★	>80	≤ 100	80% (*)

(*) Nel caso fosse dimostrato che l'U.I. o l'edificio fosse energeticamente autonomo ed inoltre producesse energia elettrica per il fabbisogno annuo di un'auto elettrica, la riduzione degli OO.UU. sarà totale (100%) a partire da 81 punti

n.b. Le riduzioni degli oneri di urbanizzazione previsti nella "Tabella B" si applicano dopo l'approvazione del RECENS21 da parte degli Organi Comunali.

TABELLA C

Per gli edifici in ristrutturazione/ampliamento interni al Nucleo di Antica Formazione (NAF)			
Attribuzione della sostenibilità ambientale sulla base del punteggio conseguito			Soglie minime di incentivazione
			Riduzione OO.UU.
★★	>25	≤ 35	20%
★★★	>35	≤ 43	40%
★★★	>43	≤ 50	50%
★★★	>50	≤ 60	70%
★★★★	>60	≤ 80	80%
★★★★★	>80	≤ 100	90% (*)

(*) Nel caso fosse dimostrato che l'U.I. o l'edificio fosse energeticamente autonomo ed inoltre producesse energia elettrica per il fabbisogno annuo di un'auto elettrica, la riduzione degli OO.UU. sarà totale (100%) a partire da 81 punti

n.b. Le riduzioni degli oneri di urbanizzazione previsti nella "Tabella C" si applicano dopo l'approvazione del RECENS21 da parte degli Organi Comunali.

TABELLA D

per gli edifici esistenti			
Attribuzione della sostenibilità ambientale sulla base del punteggio conseguito			Soglie minime di riduzione IMU
★★	> 25	≤ 29	5%
★★	> 29	≤ 35	10%
★★★	> 35	≤ 43	15%
★★★	> 43	≤ 50	20%
★★★	> 50	≤ 60	30%
★★★★	> 60	≤ 80	35%
★★★★★	> 80	≤ 100	50% (*)

N.B. L'incentivazione ha durata quinquennale sull'IMU (1^ e 2^ casa) o sulla TARSU se l'IMU non fosse dovuta.
(*) Nel caso fosse dimostrato che l'U.I. o l'edificio fosse energeticamente autonomo ed inoltre producesse energia elettrica per il fabbisogno annuo di un'auto elettrica, la riduzione degli OO.UU. sarà totale (100%) a partire da 81 punti

n.b. Le riduzioni fiscali previste nella "Tabella D" si applicano dopo l'approvazione del RECENS21 da parte degli Organi Comunali.

TITOLO II
PIANI ATTUATIVI
SEZIONE I

Articolo 35
Piani attuativi e PII

1. Quando lo strumento di pianificazione urbanistica regolante lo sviluppo comunale dovesse prevedere la predisposizione preventiva di progetti urbanistici di dettaglio - comunque individuati - si applicano le disposizioni di cui agli artt. 12, 14, quelle del Titolo VI della L.R. 11/03/2005 n°12 e del PGT all'uop o previste. Per i singoli titoli abilitativi si applicano le norme del presente Regolamento.

2. Sono legittimati a presentare proposta di piani attuativi di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 12 comma 4 della L.R. 11 marzo 2005 n°12, i titolari del dir itto di proprietà rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili in base all'imponibile catastale al momento della presentazione del piano.

3. Nel caso in cui la proposta di Piano Attuativo non fosse presentata dalla titolarità dei proprietari ma dalla maggioranza come definita dal precedente comma 1, si applica la procedura di cui all'art. 27 della L. 166/2002.

4. la proposta di piano di recupero può essere presentata, ai sensi dell'art. 30 della legge 5 agosto 1978 n°457, dai proprietari degli immobili e delle aree facenti parte delle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati.

5. La proposta di piano deve essere sottoscritta da un tecnico con laurea magistrale abilitato alla progettazione e consegnata all'U.T.C., e deve comprendere la documentazione indicata nell'Allegato A del presente regolamento.

6. L'adozione interviene entro 90 gg. dalla presentazione al Comune del piano attuativo o della variante. Il predetto termine può essere interrotto una sola volta qualora il responsabile del procedimento richieda, con provvedimento espresso da assumere entro 30 gg. dalla data di presentazione, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento dello stesso alle prescrizioni normative vigenti; in questo caso, il termine di 90 gg. di cui al presente comma decorre nuovamente e per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa, ovvero dalle modifiche progettuali richieste.

7. Della conclusione della fase istruttoria del P.A., indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione al soggetto proponente. L'esito negativo della fase istruttoria pone termine al procedimento di adozione.

8. I Piani Integrati di Intervento eventualmente previsti dal PGT vigente sono sottoposti alla Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) nei casi previsti dalla vigente legislazione statale e regionale.

9. I Piani Attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico e gli spazi esterni di cui al Titolo VIII, indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono illustrare altresì eventuali innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare, le caratteristiche e la forma delle recinzioni se esistenti, la loro altezza, i reciproci allineamenti, la posizione dei passi carrai e degli accessi pedonali, oltre all'uso dei materiali (possibilmente scelti tra quelli sostenibili di cui all'art. 34), il tutto al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.

TITOLO III
ATTI ABILITATIVI ALLE ATTIVITA' EDILIZIE

SEZIONE I – compilazione dei progetti

Articolo 36
Atti abilitativi che consentono le attività edilizie

10.Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio (attraverso la precisazione della circolare 8 ottobre 2010 dell'Assessorato al Territorio e Urbanistica di Regione Lombardia cui si rimanda) sono regolamentati e disciplinati attraverso:

- PdC (Permesso di Costruire);
- DIA (Denuncia di Inizio Attività);
- SCIA (Segnalazione certificata di Inizio Attività);
- Comunicazione asseverata;
- CIA comunicazione per gli interventi eseguibili senza titolo abilitativo (attività edilizia libera) di cui all'art. 6, comma2, lett. b), c), d) e) del DPR n. 380/2001.

Articolo 37
Presentazione dell'istanza e/o denuncia

1. L'istanza deve essere redatta sull'apposita modulistica ritirabile presso lo sportello dell'U.T.C. (e/o scaricabile dal sito ufficiale dell'Amministrazione comunale), essere corredata dalla documentazione di progetto prescritta per i singoli tipi di intervento (si veda Allegato A e Titolo XVII del presente Regolamento), e presentata nei giorni e nelle ore d'ufficio al Protocollo Comunale (qualora operativo, per l'inoltro di istanze e progetti in formato elettronico sarà possibile avvalersi del servizio messo a disposizione dal Comune, attraverso accesso diretto al sito ufficiale).

2. Qualora la richiesta non sia corredata dalla documentazione di cui al punto 2 dell'Allegato A, il responsabile del procedimento (o dell'istrutturia) richiede, nel termine perentorio di 15 gg. di cui al comma 5 dell'art. 38 della L.R. 11/3/2005 n°12, la document azione 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 gg. dal ricevimento della richiesta, la pratica è archiviata d'ufficio.

3. Qualora la richiesta di integrazione documentale sia successiva alla scadenza dei termini dalla normativa vigente, la richiesta stessa, pur essendo valida, non produce interruzione dei termini fissati dalla legge per l'emanazione del provvedimento finale che vengono posticipati del solo periodo intercorrente tra la richiesta di integrazione e la presentazione di quanto richiesto.

4. Nell'ipotesi di trasferimento del PdC, i successori o gli eventuali aventi causa devono richiederne la voltura durante la sua validità. In questo caso la voltura non comporterà alcun riesame, anche nell'ipotesi di sopravvenute nuove disposizioni urbanistiche, poiché non costituisce nuovo permesso, ma, allo stesso modo, non costituisce rinnovo del termine per l'inizio e l'ultimazione dei lavori che rimane, pertanto, quello fissato nell'atto abilitativo.

Articolo 38
Pagamenti dei contributi concessori

1. Il richiedente, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda/denuncia di abilitazione all'attività edilizia, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto, dopo aver assolto agli obblighi previsti relativamente all'onerosità del permesso di costruire, ossia dopo aver provveduto al pagamento degli oneri concessori.

2. Nel caso di ritardati pagamenti degli importi di cui al precedente comma si applicano i disposti sui ritardati pagamenti degli oneri di urbanizzazione nei modi e nelle forme fissati dalla disposizioni vigenti.

SEZIONE II – Mutamenti d'uso e variazioni essenziali

Articolo 39
Mutamenti e variazioni essenziali

1. I mutamenti delle variazioni d'uso di immobili e delle variazioni essenziali sono disciplinate dalla vigente L.R. 12/2005 cui si rimanda.

5. In ogni caso, a determinare la condizione di variazione concorrono gli elementi ed i criteri fissati a livello regionale in attuazione alla legislazione statale in materia di abusivismo edilizio.

SEZIONE III - l'ambiente ed il paesaggio

Articolo 40
Istanza per l'esame paesistico

1. I progetti che possono incidere sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto (art. 25 N.T.A. del Piano Territoriale Paesistico Regionale). La metodologia di analisi consiste nel valutare:

a) la sensibilità del sito, ove è ubicato l'intervento ;

b) l'incidenza del progetto proposto in quel contesto.

Dal bilancio tra questi due ordini di valutazione si determina il livello di impatto paesistico della proposta di trasformazione territoriale.

2. L'Esame dell'impatto paesistico dei progetti è presupposto al Permesso di Costruire o atto equipollente, necessari per procedere all'intervento edilizio.

3. Nel caso di interventi da realizzarsi con SCIA in zona soggetta a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, alla SCIA deve essere allegato lo specifico atto di assenso dell'ente preposto alla tutela del vincolo, atto di assenso che non può essere sostituito da SCIA. Nel caso di interventi da realizzarsi in ambito non sottoposto a vincolo paesaggistico e sempre che incidano sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, i progetti sono soggetti all'esame di impatto paesistico previsto dal P.T.R. (vedi artt. 35 e ss., Parte 3, Piano Paesaggistico e DGR n. 11045/2002). In tal caso, se il progetto rimane sotto la soglia di rilevanza, alla SCIA deve essere allegato l'esame di impatto paesaggistico, sopra soglia deve essere acquisito, preliminarmente alla presentazione della SCIA, il giudizio di impatto paesistico con parere obbligatorio della Commissione per il Paesaggio.

4. L'istanza - il cui modello è reperibile allo sportello dell'U.T.C. o scaricabile dal sito ufficiale dell'Amministrazione comunale – deve essere firmata dal richiedente (proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo), deve contenere la descrizione delle opere da realizzare, deve essere sottoscritta da un tecnico con laurea magistrale abilitato alla progettazione e consegnata all'U.T.C., e deve comprendere la documentazione indicata nell'Allegato A del presente regolamento.

5. Successivamente alla presentazione dell'istanza, il responsabile del procedimento:

- verifica preliminarmente la conformità dell'intervento alla normativa urbanistica ed edilizia;
- verifica la presenza dell'autocertificazione relativa al titolo legittimante la presentazione dell'istanza;
- individua il tipo di vincolo in cui ricade l'intervento;
- predispone una motivata relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento;
- acquisisce la valutazione di compatibilità paesistico-ambientale da parte della commissione del paesaggio di cui all'art. 81 della L.R. 11/3/2005, n°12.

Articolo 41
Istanza di Autorizzazione paesaggistica (anche semplificata)

1. Il Comune è delegato a rilasciare autorizzazioni paesaggistiche, esclusivamente, quando si realizzano interventi che possono arrecare pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione o, comunque, opere esterne, che modificano lo stato dei luoghi, di edifici o aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi e per gli effetti della Parte III del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n°42 e successive modifiche ed integrazioni. Presso l'U.T.C., è possibile identificare la sussistenza di eventuali vincoli ed i riferimenti in ordine all'apposizione degli stessi.

2. L'Autorizzazione paesaggistica costituisce atto distinto e presupposto al Permesso di Costruire o atto equipollente (con le specifiche di cui al comma 3 del precedente art. 40) necessari per procedere all'intervento di trasformazione del bene immobile. Per gli immobili soggetti a tutela, i lavori non possono iniziare in mancanza di Autorizzazione Paesaggistica.

3. L'istanza di autorizzazione - il cui modello è scaricabile dal sito ufficiale dell'Amministrazione comunale – deve essere firmata dal richiedente, deve contenere la descrizione delle opere da realizzare, deve essere sottoscritta da un tecnico abilitato alla progettazione e consegnata all'U.T.C., e deve comprendere la documentazione di progetto indicata nella modulistica.

4. Sono assoggettati a procedimento semplificato, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 9 luglio 2010 n°139 e s.m.i., recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio, di seguito denominato «Codice», gli interventi di lieve entità, da realizzarsi su aree o immobili sottoposti alle norme di tutela della parte III del Codice, sempre che comportino un'alterazione dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici, indicati nell'elenco di cui all'Allegato 1 del D.P.R. n°139 citato .

Articolo 42
Termini per il rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica (anche semplificata)

1. Il termine per il rilascio della autorizzazione paesaggistica è definita dall'art. 146 del D.lgs 22 gennaio 2004 n°42. L'iter deve al più tardi essere concluso entro il termine di 180 giorni dalla presentazione dell'istanza.

2. Tale termine può essere sospeso esclusivamente per richiedere l'integrazione della documentazione prevista dal presente regolamento, ovvero per accertare gli elementi di cui al precedente art. 40 comma 5; il termine riprende a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di presentazione della documentazione richiesta.

6. Il termine per il rilascio dell'autorizzazione semplificata è stabilito dall'art. 3 del D.P.R. 9 luglio 2010 n°139. Tale termine può essere sospeso un unica volta esclusivamente per richiedere i documenti ed i chiarimenti indispensabili. Il procedimento resta sospeso fino alla ricezione della documentazione integrativa che deve avvenire entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta.

Articolo 43
Comunicazione di Autorizzazione paesaggistica

1. Secondo quanto previsto dalle disposizioni relative all'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni ambientali vigenti, il provvedimento di autorizzazione paesaggistica, ovvero di diniego della stessa, viene comunicato direttamente ai soggetti che hanno proposto l'istanza e pubblicato per non meno di 15 giorni consecutivi all'albo del Comune, nonché trasmesso alla Soprintendenza per il necessario controllo.

2. In caso di diniego, il responsabile della struttura competente comunica al richiedente, ai sensi dell'art. 10-bis della L. 241/1990, come integrato dalla L. 15/2005, i motivi che ostano l'accoglimento della domanda. Il richiedente può, entro 10 gg. dal ricevimento di tale comunicazione, presentare per iscritto osservazioni, di cui si dovrà tener conto nel provvedimento finale. I termini per la conclusione del procedimento sono interrotti dalla suddetta comunicazione e iniziano nuovamente a decorrere dalla data di presentazione dell'osservazione del richiedente, o, in assenza, dallo scadere dei 10 gg.

TITOLO IV
I LAVORI

SEZIONE I - conduzione dei lavori e del cantiere

Articolo 44

Termine di inizio e ultimazione dei lavori

1. I lavori oggetto di atto abilitativo all'attività edilizia (Permesso di costruire o atto equipollente) devono essere iniziati entro un anno dalla data di efficacia della denuncia stessa ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori. La realizzazione della parte di intervento non ultimata nel predetto termine è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è tenuto a comunicare immediatamente al comune la data di inizio e di ultimazione dei lavori con la modulistica scaricabile dal sito dell'Amministrazione comunale.

2. Contrariamente a quanto stabilito per la DIA (dove l'inizio dei lavori avviene a partire dal trentesimo giorno successivo alla presentazione stessa, fatti salvi eventuali dinieghi sopravvenuti con provvedimenti motivati), per la SCIA l'inizio dei lavori ha effetto immediato.

3. Il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato qualora fatti estranei alla volontà dell'intestatario del permesso di costruire o dell'atto equipollente (dissesto finanziario del titolare del permesso di costruire e/o dell'impresa costruttrice, gravi turbative del mercato finanziario, scioperi di settore, carenza di materie prime, ritardi della Pubblica Amministrazione nella realizzazione dei servizi necessari e posti in capo alla stessa, morte del titolare dell'atto amministrativo, etc.) siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

4. Il Titolare del permesso di costruire o dell'atto equipollente ha, comunque, l'obbligo di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica presso l'ufficio competente ai sensi delle leggi regolanti la materia, e prima dell'avvenuta nomina del Soggetto certificatore comunicandone il nominativo al Servizio Tecnico comunale di competenza.

5. I lavori non possono avere inizio se non a seguito di esito positivo, anche per infruttuoso decorso del termine di 60 giorni dalla eventuale comunicazione alla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali.

6. 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.

7. Il titolare di permesso di costruire o di atto equipollente deve presentare, all'apposita struttura comunale, la denuncia di inizio lavori mediante apposita comunicazione scritta; questa deve essere consegnata al protocollo generale del Comune entro e non oltre 10 giorni dall'apertura del cantiere.
Entro tale comunicazione debbono essere incaricati i coordinatori per la progettazione e i coordinatori per l'esecuzione dei lavori.

8. Dell'avvenuta ultimazione delle opere deve essere data comunicazione scritta; questa deve essere consegnata al protocollo generale del Comune entro e non oltre 15 giorni dalla chiusura del cantiere.

9. Il Soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale, nei termini di legge, dispone i sopralluoghi necessari per la constatazione delle opere effettivamente eseguite e di quelle da eseguire.

10. Ove il termine per l'ultimazione dei lavori fosse decorso, il titolare dell'atto originario o l'avente titolo sono tenuti alla presentazione di una nuova richiesta di permesso di costruire o atto equipollente per le parti non realizzate.

5. L'ultimazione dei lavori si concretizza, in relazione alla dimensione e natura dei lavori edili, con il raggiungimento dei requisiti di agibilità del fabbricato oggetto dell'intervento edilizio.

6. In caso di mancata ultimazione dei lavori alla scadenza del termine temporale di efficacia del permesso di costruire o di atto equipollente, così come eventualmente prorogato, l'esecuzione delle opere residue è subordinata all'ottenimento di nuovo atto abilitativo, o alla presentazione di nuova D.I.A., relativo all'entità dei lavori ancora da effettuare.

Articolo 45
Inizio dei lavori - controlli dei cantieri

1. Il proprietario dell'edificio o chi ne ha titolo, prima dell'inizio dei lavori e comunque entro trenta giorni dal rilascio del titolo abilitativo, attribuisce ad un Soggetto certificatore l'incarico di redigere l'attestato di certificazione energetica, comunicandone il nominativo al Servizio Tecnico comunale di competenza.

2. Le sole opere di scavo e di approntamento del cantiere non valgono a dar luogo all'effettivo avvio dei lavori.

3. Al fine di consentirne i necessari controlli da parte dell'UTC, l'inizio dei lavori deve essere sempre preceduto da una comunicazione tramite apposito modello reperibile presso l'Amministrazione comunale – o scaricabile dal sito ufficiale -, indicante l'inizio stesso dei lavori che tuttavia non potrà essere compiuto senza il rilascio dei punti fissi di cui all'art. 69. Il titolare del PdC o di atto equipollente è il solo soggetto titolato alla presentazione della comunicazione di inizio lavori.

4. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza.

5. Nei modi e nelle forme di legge l'Amministrazione, anche con il tramite di Funzionari ed Enti dalla stessa individuati, può disporre visite di controllo dei cantieri al fine di verificare i sistemi di sicurezza ed i criteri posti alla base delle valutazioni dei rischi, provvedendo alle eventuali segnalazioni alle Autorità superiori in caso di violazioni.

Articolo 46
Disciplina del cantiere

1. Nei cantieri edili, dove sono in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente Regolamento, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile, di dimensioni non inferiori al formato "A3", con l'indicazione:
- degli estremi del Permesso di costruire o dell'atto equipollente,
- dell'inizio lavori,
- del titolare del Permesso di costruire o dell'atto equipollente,
- dei progettisti (vedi comma 6),
- del coordinatore per l'esecuzione dei lavori,
- dell'impresa assuntrice dei lavori,
- del responsabile del cantiere,
- dei direttori dei lavori (vedi comma 6).

La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali.

2. Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali i tipi del progetto in corso di realizzazione e il verbale dei punti fissi, muniti del visto originale di approvazione, o copia autentica dei medesimi.

3. La mancata affissione della tabella di cui al precedente comma 1 comporta l'applicazione di sanzione amministrativa di importo determinato da apposito atto dell'Amministrazione.

4. Si applicano i disposti di cui al Regolamento d'Igiene Capitolo 3.

5. Durante l'esecuzione dei lavori è fatto obbligo di mantenere costantemente puliti gli spazi pubblici e le strade adiacenti al cantiere.

6. Nel caso di mancanza di ulteriori specifiche la responsabilità della direzione dei lavori e della progettazione nella loro interezza (architettonica, strutturale, impiantistica, termofisica, ecc.), si intendono assunte dal professionista dell'architettonico. In ogni caso i contatti e le comunicazioni dell'UTC saranno tenuti con il professionista dell'architettonico che assumerà il ruolo di coordinatore tra eventuali altri professionisti.

Articolo 47
Ultimazione dei lavori

1. I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere il certificato di agibilità di cui all'art. 51, a norma delle disposizioni igienico-sanitarie vigenti, e comunque quando le opere assentite saranno realizzate nella loro interezza, ivi comprese le finiture, le sistemazioni esterne (rimozione di macerie e detriti, opere significative di modellazione del terreno, piantumazione e semina a prato, illuminazione e organizzazione dei percorsi carrai e pedonali) e le tinteggiature delle facciate ove indicate nel progetto assentito.

2. La comunicazione di ultimazione delle opere ha allegate le dichiarazioni di conformità dell'immobile e degli impianti relativi nonché le certificazioni energetiche e ambientali previste ed enunciate al Titolo I del presente regolamento.

3. Il titolare di permesso di costruire o di atto equipollente deve comunicare tramite apposito modello disponibile presso l'Amministrazione comunale - o scaricabile dal sito ufficiale –, l'ultimazione dei lavori e presentare contestualmente l'asseverazione della *Colonna Verde* definitiva - relativa all'intervento edilizio eseguito - debitamente compilata asseverata e giurata, a firma del Direttore lavori o dal Tecnico incaricato o dal proprietario qualora ne abbia le competenze, utile al rilascio della TARCES. Unitamente alla *Colonna Verde* definitiva dovrà essere consegnato l'attestato di Certificazione Energetica sottoscritto e asseverato dal Soggetto certificatore abilitato e, qualora previsto dalle procedure CENED regionali, dalla Ricevuta del Catasto Energetico Edifici (vedi art. 6).

Articolo 48
Interruzione dei lavori

1. In caso di interruzione dei lavori il direttore delle opere ne dà motivata comunicazione al competente Servizio comunale specificando quali siano le opere realizzate per garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro del cantiere e degli spazi di pertinenza.
In difetto, responsabile del Servizio, ingiunge gli opportuni provvedimenti; in caso di inerzia del proprietario e dell'assuntore all'adempiere alle disposizioni impartite é fatta salva la facoltà di intervento sostitutivo dell'Amministrazione comunale a spese dell'inadempiente.

2. Qualora i lavori interrotti o sospesi siano lavori di sopraelevazione, devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio, mediante la creazione di una copertura in grado di impedire infiltrazioni, pericoli e molestie.

3. Idonee misure di tutela debbono anche essere assunte quando i lavori interrotti e sospesi siano relativi a sottomurazioni o altre opere in sottosuolo e ciò anche quando i lavori siano interni a proprietà private.
Le aree che presentino dislivelli superiori a cm. 20 debbono risultare convenientemente recintate e protette da cadute accidentali.

4. Le opere provvisionali e di tutela debbono essere poste in opera nel più breve tempo possibile e, comunque, non oltre giorni 10 dalla data di interruzione.
Tutte le opere provvisionali, di qualsiasi genere e natura, debbono disporre di convenienti caratteristiche di resistenza agli urti e ai carichi e debbono risultare durevoli nel tempo; debbono essere cieche in modo tale da impedire sia la visione che l'attraversamento a persone e/o ad oggetti. Debbono essere segnati con le opportune coloriture e, se del caso, con lanterne e luci da alimentare in permanenza.
Sono vietate semplici segnalazioni attuate con nastri colorati, in qualsiasi materiale essi siano realizzate.

Articolo 49
Opere non ultimate

1. La mancata realizzazione anche di parti delle opere progettate, entro i termini indicati all'art. 15 del DPR n:380/2001 e s.m.i., comporta:
- l'incameramento delle fidejussioni legate al permesso di costruire,
- l'impossibilità al rilascio del certificato di agibilità.

Articolo 50
Visite ispettive

1. Fatte salve le vigenti disposizioni di Legge che regolano i poteri/doveri in materia di prevenzione, controllo e accertamento sull'attività edilizia e su ogni attività ad essa collegata, l'Amministrazione comunale durante l'esecuzione dei lavori edili, può disporre/promuovere l'effettuazione di visite ispettive da parte dei tecnici incaricati e/o della Polizia Locale, tese all'accertamento del rispetto del progetto assentito. A tal fine, l'Amministrazione comunale può richiedere la presenza del proprietario, del Direttore dei Lavori e del legale rappresentante dell'impresa assuntrice dell'esecuzione delle opere.

2. La dimostrazione del rispetto dei requisiti indicati nella *Colonna Verde* può essere verificata sia in sede di sopralluogo in cantiere con il Responsabile del Servizio Tecnico competente o suo collaboratore, sia con la tempestiva trasmissione al Servizio Tecnico stesso, di dettagliati rilievi fotografici delle varie fasi di costruzione dai quali, ad esempio, si evincono gli spessori e la qualità dei materiali utilizzati per l'isolamento dell'involucro edilizio.

3. Il Comune si riserva di procedere con l'attività di controllo avvalendosi della struttura comunale competente o avvalendosi di soggetti esterni appositamente incaricati.

4. A tal fine, le date di inizio e termine dei lavori di posa dei componenti significativi per il risparmio energetico, quali gli isolamenti dell'involucro (pareti, tetto, basamenti), non più ispezionabili al termine dei lavori, devono essere comunicate formalmente con un anticipo di almeno 10 gg. .

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

6. Gli oneri e le spese delle visite di controllo sono a carico del titolare del Permesso di costruire o dell'atto equipollente.

TITOLO V
ALTRE CERTIFICAZIONI E INFORMAZIONI PER IL CITTADINO
SEZIONE I - certificazioni

Articolo 51
Certificati di agibilità

1. Possono 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 alla normativa igienico-sanitaria.

2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:
   a) nuove costruzioni;
   b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
   c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.
   d) edifici o di parti di essi che siano stati oggetto di semplice cambio d'uso anche senza la realizzazione di opere edilizie quando la nuova destinazione non sia quella già verificata o sia una destinazione d'uso complementare a quella principale.

3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o atto equipollente, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di cui all'art. 47. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa prevista al comma 9 dell'art. 60 di questo R.E..

4. Ultimati i lavori, nessuna nuova costruzione può essere occupata, parzialmente o totalmente, senza certificato di agibilità rilasciato dal Soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale o dal suo Delegato.

5. Il certificato di agibilità è altresì necessario per la rioccupazione di edifici che siano stati oggetto di interventi di ristrutturazione nonché per i fabbricati esistenti lasciati in disuso e/o che risultassero dichiarati antigienici o inabitabili ai sensi del vigente regolamento d'igiene, ivi comprese le aree industriali dismesse.

6. Entro 30 gg. dal ricevimento degli atti di cui al comma 1 del seguente art.52, il responsabile della struttura competente rilascia il certificato di agibilità corredato dal libretto d'uso e manutenzione di cui all'art. 7. Entro il suddetto termine l'U.T.C. può disporre, previa comunicazione al soggetto richiedente, un'ispezione tesa alla verifica di rispondenza dell'immobile ai requisiti richiesti.

7. In caso di silenzio del Comune, trascorsi 30 gg. dalla presentazione della domanda, l'agibilità si intende attestata. In questo caso, nei successivi 180 gg., l'U.T.C. previa comunicazione al soggetto richiedente può disporre un'ispezione ed eventualmente dichiarare, in assenza dei requisiti richiesti, la inagibilità dell'immobile.

Articolo 52
Documenti del certificato di agibilità

1. La domanda di certificato di agibilità è ricevibile solo qualora sia stata già consegnata la comunicazione di ultimazione dei lavori di cui all'art. 47, e deve essere corredata dai seguenti documenti:
   a) certificato di collaudo statico[24] delle opere realizzate quando previsto;
   b) certificato di conformità alla normativa in materia sismica quando previsto;
   c) libretto d'uso e manutenzione del fabbricato di cui all'art. 7 del presente regolamento, debitamente compilato;
   d) copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto dell'immobile, redatta in conformità alle norme vigenti in materia, nonché copia delle planimetrie delle nuove unità immobiliari e delle modifiche alle unità preesistenti;

[24] *A norma del comma 4 art. 67 del DPR 6 giugno 2001 n.380, quando non esiste il committente ed il costruttore esegue in proprio, è fatto obbligo al costruttore di chiedere, anteriormente alla presentazione della denuncia di inizio dei lavori, all'ordine provinciale degli ingegneri o a quello degli architetti, la designazione di una terna di nominativi fra i quali sceglie il collaudatore.*

e) ogni altro certificato di collaudo e di conformità richiesto dalle leggi e normative vigenti, rilasciato dagli enti competenti;
f) certificato di prevenzione incendi da parte dei vigili del fuoco degli impianti termici con potenzialità superiore a 116 kW (100.000 kCal) quando previsto;
g) eventuale certificazione di prevenzione incendi, se necessaria;
h) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127 del d.P.R. 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 d.P.R. 380/01;

2. La documentazione grafica di progetto è fissata dal Titolo XVII del presente Regolamento.

3. Il certificato di agibilità abilita agli usi principali assentiti in sede progettuale ed agli usi compatibili.

Articolo 53
Certificati di destinazione urbanistica

1. Ogni cittadino può richiedere all'Amministrazione comunale dichiarazioni urbanistiche e certificati di destinazione urbanistica per i terreni ed i manufatti esistenti entro il territorio comunale.

2. L'Amministrazione comunale rilascia ai cittadini, nei modi e nelle forme di legge, dichiarazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta stessa, le prescrizioni degli strumenti urbanistici e programmatori vigenti o adottati.

3. Il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificativo rispetto alla disciplina in essere al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.

4. Nel caso di proprietà immobiliari soggette ad una pluralità di destinazioni d'uso e/o per le quali sono previste e/o ammissibili più funzioni e/o destinazioni urbanistiche, la dichiarazione comunale avrà valore unicamente per quanto attiene le singole funzioni e/o destinazioni ma non per quanto attiene ai dati planivolumetrici specifici, che devono essere oggetto di separata verificazione sulla scorta di dati concreti di progetto.

5. La domanda di certificazione urbanistica deve essere corredata, a cure e spese del richiedente, da estratti catastali aggiornati ed estratti aerofotogrammetrici che chiariscano, in modo non equivoco, quali siano le proprietà, gli immobili ed i terreni oggetto di certificazione.

SEZIONE II - interpretazioni e pareri

Articolo 54
Indicazioni interpretative

1. Ogni cittadino può 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. Alla domanda, debitamente formulata ed indirizzata al Sindaco, viene data risposta scritta entro i termini fissati dal vigente Regolamento sul procedimento amministrativo e sull'accesso ai documenti amministrativi.

3. Le indicazioni sono fornite dall'Amministrazione comunale tenendo conto anche della prassi applicativa e del costante orientamento seguito dalla stessa Amministrazione.

4. Il contenuto della risposta comunale ha riferimento alla disciplina in essere al momento del suo invio e non vincola i futuri atti che l'Amministrazione comunale potrà emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.

Articolo 55
Parere preventivo

1. Il proprietario di un immobile o l'avente titolo ha facoltà di richiedere un esame preventivo degli interventi soggetti a permesso di costruire o ad atto equipollente al fine di verificare:
   a) la conformità alle previsioni e prescrizioni dello strumento urbanistico vigente o adottato,
   b) il tipo di atto necessario per l'intervento proposto,
   c) l'idoneità dell'urbanizzazione primaria e secondaria esistente o prevista nella zona in rapporto all'intervento proposto.

2. L'esame preventivo viene effettuato a seguito della presentazione di un pre-progetto avente i seguenti contenuti:
   - una descrizione del tipo di intervento e della qualità dello stesso in relazione all'ambiente,
   - le destinazioni d'uso e caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari,
   - una verifica degli indici planovolumetrici rispetto allo strumento urbanistico comunale,
   - almeno una tavola planovolumetrica schematica contenente le principali indicazioni di localizzazione, ingombro planimetrico ed altezza del nuovo manufatto. Almeno una sezione significativa in cui siano indicate le altezze dei vani nonché gli eventuali vespai aerati e le loro altezze. Nel caso di soffitti inclinati devono essere indicate le altezze minime, medie e massime di ciascun vano,
   - le soluzioni proposte per la sistemazione del terreno scoperto e per le opere di urbanizzazione,
   - gli schemi di accesso e allacciamento alla viabilità,
   - le valutazione della concentrazione di radon, ai sensi della C.R. 103/san/91, per eventuali locali di lavoro o depositi seminterrati dove sia prevista la presenza di persone,
   - la dichiarazione sul rispetto dei contenuti del Regolamento d'Igiene edilizia, ai sensi dell'art. 3.1.4. e la scheda relativa agli eventuali vincoli igienico-sanitari, datata, timbrata e firmata.

3. Qualora il pre-progetto riguardi insediamenti produttivi, esso deve essere accompagnato da descrizione del ciclo di lavorazione previsto, nonché da relazione schematica indicante i mezzi e le modalità con cui si intende provvedere al contenimento delle varie forme di inquinamento e all'eliminazione dei presumibili residui inquinanti. Le informazioni potranno essere considerate complete quando verranno compilati in ogni loro parte i modelli relativi eventualmente predisposti dagli Enti preposti alla tutela ambientale e sanitaria.

4. La struttura competente può esaminare e discutere il progetto con l'interessato e il progettista in via informale e, se del caso, trasmetterlo alle Commissioni consultive per un esame preliminare.

5. Le Commissioni, qualora intendano fare osservazioni al progetto preliminare, hanno facoltà di convocare l'interessato al fine di ottenere indicazioni per il miglioramento delle soluzioni progettuali ovvero per garantire il rispetto della vigente legislazione e strumentazione urbanistica.

6. La comunicazione, se l'esito del parere è positivo, non dà comunque titolo al rilascio del prescritto permesso di costruire o di atto equipollente, per il quale deve essere inoltrata formale domanda, accompagnata dagli elaborati previsti dal presente regolamento. L'Ufficio competente si esprimerà con risposta scritta entro e non oltre 60 gg. dalla data di protocollo dell'istanza.

Articolo 56
Accesso ai documenti - Trasparenza dell'attività amministrativa - norme applicate

1. Al fine di assicurare la trasparenza dell'attività amministrativa e di favorirne lo svolgimento imparziale è riconosciuto il diritto di accesso ai documenti amministrativi per tutti gli atti di natura ambientale, territoriale e urbanistico-edilizia assunti dal Comune.

2. Per la regolamentazione dell'accesso di cui al precedente comma si applicano le disposizioni previste dal locale Regolamento sul procedimento amministrativo e sull'accesso ai documenti amministrativi nei modi e nelle forme in vigore all'atto di ogni singola richiesta.

Articolo 57
Autocertificazione

1. Al fine di favorire lo snellimento delle procedure di cui al presente regolamento ed in ottemperanza alle disposizioni delle leggi in materia di semplificazione delle certificazioni amministrative, tutte le situazioni giuridiche relative alla materia oggetto del presente regolamento risultanti da atti pubblici, possono essere autocertificate mediante l'attestazione delle stesse in una dichiarazione redatta e sottoscritta dall'interessato che contenga il richiamo esplicito alle norme vigenti all'atto della presentazione della certificazione e l'indicazione espressa degli estremi dell'atto pubblico che sostituisce.

Articolo 58
Asseverazione

1. Al fine di verificare la sussistenza di dati di fatto o di requisiti di legittimità di atti riguardanti le procedure previste dal presente regolamento, il progettista e/o l'interessato oltre a quanto previsto all'art. 6 comma2 lettera b possono produrre una asseverazione consistente, secondo quanto disposto dalle disposizioni vigenti in materia, in una attestazione chiara ed esplicita sulla sussistenza dei dati di fatto o dei requisiti di legittimità dell'atto richiesti nelle distinte procedure.
In essa, i firmatari debbono illustrare gli elementi di legittimità dell'atto richiesto, anche mediante puntuale descrizione delle opere e dei manufatti, dando dimostrazione della loro conformità a disposizioni legislative e/o regolamentari nonché alle prescrizioni dello strumento urbanistico.

2. Si applicano i disposti di cui al successivo art. 125 comma 2.

TITOLO VI
BARRIERE ARCHITETTONICHE

SEZIONE I – norme generali

Articolo 59

Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico

1. Tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico di nuova costruzione o interamente ristrutturati e che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità, sono eseguite in conformità alle disposizioni di cui al Capo III del T.U.E. 6 giugno 2001 D.P.R. n. 380. e s.m.i. che qui si intende interamente richiamato.

2. La violazione delle norme è punita con le sanzioni previste per legge di cui al successivo art. 60.

TITOLO VII
SANZIONI

SEZIONE I - procedimenti

Articolo 60

Sanzioni edilizie e violazioni

1. Le sanzioni urbanistico-edilizie non regolate da specifiche norme contenute nel presente articolo sono disciplinate dalle corrispondenti disposizioni statali e regionali vigenti al momento di avvio della procedura.

2. Le violazioni della legislazione urbanistica ed edilizia comportano l'applicazione delle sanzioni amministrative e penali previste dalle vigenti norme e, in particolare, dagli articoli del TITOLO III – "Agibilità degli edifici" e del TITOLO IV – "Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni" del D.P.R. 380/01, con le disapplicazioni introdotte dalla Legge Regionale della Lombardia n. 12/2005.

3. Le difformità accertate che siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte dei portatori di handicap, sono punite con l'ammenda da 5.164 a 25.822 Euro e con la sospensione dai rispettivi albi professionali per un periodo compreso da uno a sei mesi (Legge 05 dicembre 1992, n. 104 art. 24 comma 7) e, ciascuno per la propria competenza, sono irrogate contro Progettista, Direttore dei lavori, Responsabile tecnico degli accertamenti per l'agibilità e Collaudatore.

4. Oltre alle sanzioni previste dalle leggi nazionali (D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i.), sono previste sanzioni e provvedimenti per i soggetti che effettueranno una compilazione non veritiera dei modelli denominati *Colonna verde* nel modo e nella misura indicata in calce ai medesimi.

5. Il proprietario dell'immobile, ovvero l'Amministratore di condominio che, dal momento del rilascio da parte degli Uffici comunali, non provvede all'esposizione della TARCES o della Targa identificativa dell'Amministratore pro-tempore di condominio con le modalità e i termini previsti rispettivamente all'art. 6 comma 4 e all'art. 102 comma 5, è punito con una sanzione amministrativa di cui al successivo comma 8. La sanzione è prevista anche in caso di accertata difformità dei dati della targa con quelli dell'Amministratore condominiale pro-tempore vigente al momento della violazione. La sanzione è ulteriormente applicata per ogni successivo mese di mancata esposizione a partire dal mese seguente i giorni successivi alla data di ricezione del Verbale di contestazione della violazione.
Qualora si accertino reiterate violazioni alla disposizione di cui sopra, l'Ufficio Tecnico Comunale di concerto con altri Uffici comunali provvederà d'ufficio a garantire l'esposizione della TARCES o della Targa identificativa dell'Amministratore di condominio, in luogo visibile; le conseguenti spese sono poste a carico del trasgressore.

6. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono irrogate dal dirigente o dal responsabile del Settore Edilizia; le sanzioni al presente regolamento sono oggetto d'accertamento e contestazione da parte del Settore Polizia Locale che ne curerà il successivo iter procedurale.

7. Si aggiungono, inoltre, eventuali sanzioni contenute entro:

a) le Norme dei piani urbanistici e degli specifici regolamenti comunali inerenti l'edilizia,
b) il Regolamento d'Igiene edilizia;
c) D.Lgs 22 gennaio 2004 n°42 e s.m.i. (sanzioni a tutela del paesaggio).

8. Il mancato rispetto degli obblighi specificatamente previsti dal presente regolamento, comporta per ogni violazione l'applicazione delle sanzioni amministrative (da 25 a 500 euro) di cui all'art. 7 bis del D.lgs 18 agosto 2000 n°267 e s.m.i. e dal relativo regola mento comunale.

9. Oltre a quanto disposto al comma 1, in particolare nel caso di mancata presentazione di richiesta per il rilascio del certificato di agibilità si applica la sanzione amministrativa pecuniaria (da 77 a 464 euro s.m.i.) prevista al comma 3 art. 24 DPR 6 giugno 2001 n°380 e s.m.i.

Articolo 61
Avvio del procedimento sanzionatorio

1. Il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) investito dell'esercizio di vigilanza di cui all'art 27 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., provvede, secondo le disposizioni vigenti al momento dell'avvio della procedura, 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.

3. I cittadini che ritengono di essere stati lesi nei loro diritti possono iniziare, in qualsiasi momento, un'azione di tutela nei confronti dei terzi.

4. Quando il procedimento fosse avviato dall'Amministrazione comunale, la procedura è la seguente:
a) comunicazione all'/agli interessato/i dell'avvio del procedimento, con indicazione dell'unità organizzativa e della persona responsabile del procedimento e, se del caso, dell'assunzione dell'atto finale. L'/gli interessato/i hanno facoltà di rivolgersi a detta struttura ai fini dell'accesso agli atti nonché di presentare scritti difensivi o memorie nei termini indicati nella comunicazione.
Quando sia possibile individuare parti controinteressate cui comunicare l'avvio del procedimento il responsabile provvede all'invio di nota informativa,
b) durante la fase istruttoria il responsabile del procedimento valuta gli atti di accertamento dell'infrazione, determina il tipo di sanzione da applicare, acquisisce, se necessario, ulteriori e specifiche informazioni e/o documentazioni, relazionando le valutazioni e le determinazioni effettuate al responsabile del provvedimento finale.

Articolo 62
Fase istruttoria

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

Articolo 63
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 64
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 65

Fase di esecuzione d'ufficio

1. Nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente, nei termini di legge, alla sanzione irrogata, il Comune procede, per le sanzioni demolitorie o ripristinatorie, secondo le procedure per l'esecuzione d'ufficio indicate dalle leggi e dalle norma in vigore alla data di avvio del procedimento e in particolare dall'art. 41 del TU dell'Edilizia DPR 6/6/01 n°380 e s.m.i. e dall'art. 2 commi 55 e 56 de lla Legge n°662/96 e s.m.i.

2. Per le sanzioni pecuniarie nonché per il recupero delle somme impiegate nella demolizione d'ufficio, il Comune procede in base alle leggi in materia di riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato.

TITOLO VIII
GLI SPAZI ESTERNI

SEZIONE I - norme generali

Oltre ai sottoindicati articoli, si applicano i disposti di cui agli Allegati B e C e al Titolo XIII relativi a prospetti e sporgenze su spazi pubblici, inoltre la documentazione di cui all'ALLEGATO A dovrà contenere ogni indicazione relativa all'altezza delle eventuali sporgenze, mensole e aggetti misurate dal piano stradale e/o di spiccato del marciapiede.

Articolo 66

Spazi conseguenti ad arretramenti

1. Si applicano le disposizioni previste all'art. 15 del PdR del PGT cui si rimanda.

Articolo 67

Prospetti su spazi pubblici

1. Per gli edifici si dovrà comunque tener conto di quanto disposto dal Titolo X.

2. I balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza rispondenti ai disposti di cui al Regolamento d'Igiene, art. 3.2.8.. In particolare la distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie non deve essere superiore a cm. 11.

3. I balconi, terrazze e terrazzini pensili, tanto aperti che chiusi o di tipo speciale prospiciente spazi pubblici od aperti al pubblico, dovranno costruirsi ad una altezza almeno di m. 4 misurata dal piano del marciapiede stradale all'intradosso e non potranno avere uno sporto maggiore di m. 1,20 dalla linea di prospetto, o, in caso di edificio costruito in arretramento, non maggiore di m. 1,30 dal massimo sporto dello zoccolo.

4. i balconi chiusi devono avere dagli edifici confinanti una distanza non minore di m. 3.

5. Le porte con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili o che si rimuovano solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza debbono essere risolte con la creazione di bussole di ingresso ricavate entro l'edificio.

6. Le finestre che si trovano ad un'altezza inferiore o uguale a m. 2,50 dal piano di spiccato del marciapiede o dalla pubblica strada, non possono essere munite di serramenti che si aprono o sporgono verso l'esterno. Tali aperture non possono avere gelosie, persiane o sistemi di chiusura ed oscuramento di tipo scorrevole posate all'esterno della facciata. Sono, pertanto, vietati mantovane, riloghe o sistemi simili lasciati in vista. Per l'oscuramento e la protezione di tali aperture si deve far ricorso a scuri interni o a sistemi di protezione incassati nello spessore di muro.

7. Compatibilmente con le norme del Cod.Civile il Comune potrà imporre che siano munite di serramenti anche le finte finestre.

Articolo 68

Sporgenze e aggetti su spazi pubblici

1. Le decorazioni degli edifici e degli infissi di qualunque genere comprese quelle di nuova collocazione previste all'art. 113 non potranno sporgere sull'area stradale più di cm. 4 sino all'altezza di m. 2,50 dal suolo e non più di cm. 30 se non ad altezze di metri 2,50 e sino a m. 3,80. Solo per edifici monumentali situati in piazze o ampie strade, possono essere accordate dall'A.C. speciali condizioni, tanto rispetto agli sporti, quanto riguarda all'occupazione del suolo pubblico. Lo zoccolo delle case non può occupare alcuna parte dell'area stradale né avere sporti sull'area medesima.

2. E' consentita la deroga alle disposizioni del precedente comma, per gli sporti conseguenti a serramenti avvolgibili racchiusi in cassone e per quelle vetrine laterali alle aperture di botteghe che, servendo a dare migliore aspetto alle medesime, non abbiano sporgenza maggiore di cm. 12, purché, in relazione alla località, non costituiscano ingombro al pubblico passaggio e dietro istanza e verso pagamento di corrispondente tassa di posteggio o di sporto.

3. 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.

4. Nelle strade di larghezza minore di m. 6 i balconi ed i terrazzini sia essi di nuova edificazione che in ristrutturazione e/o restauro, non potranno sporgere più della larghezza del marciapiede e non potranno essere che aperti. Quando a parere dell'A.C. rechino pregiudizio al traffico veicolare o non siano reputate congrue all'ambiente o alla funzione che esse svolgono alla collettività, l'A.C. può comunque imporre la deroga (aumento o riduzione) ovvero il divieto a tali sporgenze stabilendone eventualmente anche i materiali.

5. E' fatto divieto, agli edifici, invadere, anche con le fondazioni, il suolo pubblico.

SEZIONE II - punti fissi

Articolo 69

Richiesta e consegna dei punti fissi

1. Prima della costruzione di un edificio o della comunicazione di inizio di cui all'art. 45, è fatto obbligo al titolare del permesso di costruire o dell'atto equipollente richiedere, con apposita domanda, la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota.

2. La definizione dei punti fissi viene effettuata dalla struttura competente entro 15 giorni dalla presentazione della domanda a spese del richiedente che è tenuto anche a fornire il personale ed i mezzi necessari, applicando le prescrizioni sui "punti di allineamento" contenute nel presente Regolamento.

3. Della determinazione assunta si redige verbale in doppio esemplare, firmati dalle parti. L'elaborato viene unito alla pratica edilizia e ne diviene parte inscindibile. L'altro esemplare viene conservato in cantiere ed esibito ad ogni eventuale controllo. Al termine dei lavori, esso deve essere confermato riportando in modo definitivo il sito di collocazione della quota 0.00 definita.

4. Se entro i 15 giorni di cui al precedente comma 2 il Servizio competente non determina i punti fissi di allineamento e di quota, il titolare del permesso di costruire o dell'atto equipollente può procedere, con l'ausilio del Direttore dei lavori, alla individuazione degli stessi, redigendo apposito verbale che trasmette al Servizio competente. Se entro i tre giorni successivi il titolare del permesso di costruire non riceverà alcuna comunicazione dal Servizio competente, la costruzione delle strutture potrà iniziare rimanendo la responsabilità della determinazione dei punti fissi a carico del titolare del permesso di costruire fino al verificarsi di uno dei successivi commi del presente articolo.

5. L'Amministrazione comunale, attraverso i propri Uffici, si riserva, in qualsiasi momento, la verifica del tracciamento sia rispetto alle ipotesi progettuali assentite che rispetto alle previsioni di assetto urbanistico edilizio in vigore all'atto dell'inizio dei lavori, imponendo, se del caso, le opportune variazioni.

6. In caso di piccole opere di completamento, o quando gli allineamenti di fronte e di livello fossero altrimenti predeterminati, l'avente titolo predispone idonea dichiarazione asseverata dal progettista, eventualmente integrata da documentazione grafica, da sottoporre all'approvazione del Servizio competente. L'Amministrazione comunale provvede alla verifica entro giorni 20 dalla consegna dei citati elaborati, integrando, se del caso, le prescrizioni.

7. Per gli edifici posti in fregio a vie o spazi pubblici o di uso pubblico il soggetto titolare del Permesso di costruire o dell'atto equipollente ha l'obbligo di richiedere una specifica visita di verifica non appena l'opera abbia raggiunto il livello stradale.

Articolo 70

Allineamenti dei manufatti - Punti di allineamento

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle Norme dello strumento urbanistico comunale, dal Codice Civile e dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo *(Richiesta e consegna dei punti fissi)*, una distanza diversa al fine di realizzare allineamenti con manufatti preesistenti, provvedendo ad una valutazione complessiva:

a) della zona urbanistica di riferimento,

b) del fronte già edificato,
c) dei coni di protezione visuale fissati dallo strumento urbanistico generale,
d) delle previsioni degli eventuali piani esecutivi,
e) delle norme contenute nel presente Regolamento.

2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, l'Amministrazione può richiedere la costituzione di fronti unitari dei manufatti o l'edificazione a confine, così da costituire una cortina edilizia che dia continuità alle costruzioni (punti di allineamento).

3. Per motivi di rispetto del decoro cittadino, l'Amministrazione può imporre specifici allineamenti che tengano conto delle pre-esistenze sia per quanto riguarda gli edifici principali che per i manufatti secondari e pertinenziali. In particolari situazioni, il Comune, sulla scorta delle previsioni di sviluppo e di riassetto contenute entro lo strumento urbanistico comunale, redige profili regolatori che considerano i dati planoaltimetrici di ciascuna via - sia esistente che di progetto - definendo i criteri di allineamento ai quali il cittadino deve attenersi sia in sede di nuova realizzazione che di riforma totale degli edifici e delle recinzioni.

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

SEZIONE III - accessibilità

Articolo 71

Accessibilità - Spazi di circolazione interna di un manufatto

1. Gli spazi di circolazione interna: scale, rampe, ascensori, androni, pianerottoli, ballatoi, etc. di un organismo costruttivo, comprendono i relativi spazi accessori e le attrezzature necessarie alla loro agibilità.

2. Le dotazioni, le dimensioni e le verifiche funzionali, oltre alle prescrizioni di cui al Titolo VI, debbono essere derivate dall'analisi dei flussi di persone e di cose interessanti l'organismo.

3. In particolare sono da tenere presente:
a) la ridotta mobilità di alcune categorie di utenti a causa dell'età, delle possibilità fisiologiche di locomozione, nonché dello stato di salute (bambini, handicappati, malati, anziani, etc.),
b) la necessità di trasporti e movimenti di carichi ingombranti quali: mobili, elettrodomestici, merci varie, attrezzature di soccorso, etc..

Gli impianti, gli spazi di circolazione ed accessori devono rispondere, almeno, ai seguenti requisiti:

3.1. scale: esse sono definite agli artt. dal 3.6.7. al 3.6.13 del Regolamento d'Igiene.
In ogni edificio, anche destinato ad uso produttivo o terziario, devono predisporsi scale in ragione di una ogni 350 mq di superficie coperta o frazione di 350 mq., con un minimo di due scale per gli edifici civili di tipo "e" di cui alla Tabella A del D.M 16/05/1987 n. 246, e con le caratteristiche antincendio specificate nel predetto D.M. n. 246.

3.2. ascensori:
a) per edifici ad uso produttivo o terziario in caso di superfici coperte superiori a mq. 350 e oltre i tre piani fuori terra è fatto obbligo prevedere, oltre ai normali ascensori, un distinto impianto di montacarichi,
b) per edifici destinati ad uffici o attività terziario direzionale, gli impianti ascensori devono essere calcolati in modo da garantire lo smaltimento della popolazione, nelle ore di punta, entro il limite massimo di 5'.
c) per edifici ad uso residenziale con oltre tre piani fuori terra è fatto obbligo prevedere ascensori almeno in ragione di uno ogni 500 mq. di superficie coperta o frazione di 500 mq.

3.3. disimpegni e corridoi :
a) parti comuni: la larghezza minima di corridoi e passaggi non deve comunque essere inferiore a m 1.50;
b) alloggi: la dimensione minima per i corridoi lungo i quali si aprono porte è di m 1.00.

Articolo 72
Cortili - cavedii - patii

1. I cortili sono definiti nel Regolamento d'Igiene agli articoli dal 3.5.5 al 3.5.7.

2. La realizzazione di cortili chiusi su tre lati fra i corpi di fabbrica é assentita a condizione che la distanza intercorrente tra le due facciate contrapposte non sia inferiore a 3/5 dell'altezza della facciata maggiore, salve più restrittive disposizioni contenute entro il Regolamento d'Igiene.

3. La realizzazione di cortili chiusi su quattro lati è consentita a condizione che la distanza tra pareti che si fronteggiano sia pari all'altezza massima delle fronti.

4. E' permessa la ristrutturazione di cortili e di cavedii esistenti allo scopo di dare luce ed aria a scale, stanze da bagno, corridoi, e ad una sola stanza abitabile per appartamento.

5. Nei cavedii, pozzi luce, chiostrine, non sono permessi aggetti.

6. I cavedii sono definiti al Capitolo 5 del Regolamento d'Igiene. La loro realizzazione è regolata dagli articoli da 3.5.1. a 3.5.4 del Regolamento Locale d'Igiene, nel testo in vigore all'atto di ogni singola richiesta edilizia.

7. I fondi dei cavedii, devono essere impermeabili, muniti di scarico acque piovane realizzato in maniera tale da evitare ristagni d'acqua; in tale scarico è fatto divieto d'immissione di acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.

8. 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; le chiostrine devono essere aerate dal basso, per mezzo di passaggi ed essere facilmente accessibili per la pulizia. Per tali interventi devono essere comunque fatti salvi i disposti del Regolamento di Igiene.

9. La presenza di patii all'interno delle unità immobiliari costituisce un elemento di miglioramento della qualità ambientale.

Articolo 73
Portici e gallerie

1. Non vengono conteggiati nella volumetria massima consentita e portici realizzati a piani terra dei manufatti a condizione che:

a) siano necessari alla regolazione dell'irraggiamento solare del manufatto retrostante ed il loro apporto sia dimostrato con idonea documentazione,

ovvero

b) siano adibiti al pubblico transito con apposito atto reso in forma pubblica.

Articolo 74
Spazi porticati

1. Per i porticati soggetti a vincolo di pubblico passaggio e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, ad esclusione degli edifici compresi nelle aree storiche o di impianto antico, come delimitate dallo strumento urbanistico generale vigente, si applicano le seguenti prescrizioni, fatte salve ulteriori norme contenute nello strumento urbanistico generale o nei piani attuativi specifici.

2. I porticati non devono avere altezza media inferiore a 2,10 mt. ed altezza minima inferiore a mt. 1,80, ai sensi dell'art. 3.4.7. del Regolamento d'Igiene.

3. Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti di assenso sono prescritti gli specifici materiali e le particolari coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti e le tinteggiature.

4. I porticati devono essere illuminati con apposite apparecchiature approvate dall'Amministrazione comunale. Resta a carico del privato l'onere della manutenzione.

5. I vani retrostanti o latistanti ai porticati, quando agibili o abitabili, debbono verificare i disposti in materia di aeroilluminazione ai sensi del Regolamento d'igiene, nel testo in vigore all'atto di presentazione di ogni singola istanza.

TITOLO IX
PARCHEGGI AUTORIMESSE E MANUFATTI ACCESSORI

SEZIONE I- norme generali

Articolo 75
Parcheggi – caratteristiche generali

1. Ogni edificio di nuova costruzione deve disporre, al servizio delle attività ospitate, di congrue superfici:
   a) da destinare a spazi parcheggio di uso pubblico, nelle quantità fissate dalle vigenti norme urbanistiche e comunque non inferiore a 1 ogni 3 unità immobiliari realizzate salvo la possibilità di monetizzazione in caso di comprovata impossibilità tecnica alla realizzazione
   b) da destinare alla proprietà ed all'uso privato;
   c) da destinare alla sosta delle biciclette e dei motocicli.

2. Per posto macchina deve intendersi la superficie occupata da un autoveicolo fermo. Tale superficie deve avere le seguenti dimensioni:
   a) per autovetture: m 5.00x2.50 pari a mq 12.50
   b) per autocarri: m 10.00x2.50 pari a mq 25.00
   c) per autotreni: m 15.00x3.00 pari a mq 45.00
   d) per motocicli: m 2.50x1.00 pari a mq 2.50
   e) il posto macchina, per portatore di handicap, deve avere una lunghezza di m. 5,00 per una larghezza non inferiore a m. 3,20 (D.M. 14/06/89 n.236)

3. Tutte le superfici a parcheggio privato devono insistere su area privata e devono essere comprese nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, con particolare riguardo alla circolazione degli automezzi e dei pedoni ed alle immissioni sugli spazi pubblici.

4. Le superfici a parcheggio - sia pubbliche che private - realizzate fuori terra esterne/scoperte, destinate ad ospitare più di otto autoveicoli, devono essere convenientemente piantumate e dotate di pavimentazione permeabile (vedi anche art. 8 comma 7 e art. 99 comma 6).

5. Ai fini della verifica del rapporto di copertura definito dallo strumento urbanistico, si applicano le seguenti disposizioni - nel caso in cui gli spazi dovessero essere completate con manti superficiali non a verde:
   - pavimentazioni in pietra naturale e/o asfalto: indice di impermeabilizzazione pari al 100%;
   - pavimentazioni in pietra naturale posati a secco su letto di sabbia, senza cappa inferiore: indice di impermeabilizzazione pari al 50%;
   - pavimentazioni in blocchetti preconfezionati posati a secco su letto di sabbia, senza cappa inferiore: indice di impermeabilizzazione pari al 50%;
   - ghiaietto, pietrischetto posati su terreno naturale o calcestre e autobloccanti alveolari in P.V.C. tipo “prato armato”, sono tutti considerati filtranti al 100%;
   - autobloccanti in cemento tipo "prato armato" sono considerati filtranti al 50%.

6. L'ubicazione degli spazi a parcheggio sul lotto e la loro estensione devono essere indicati nelle tavole grafiche di progetto e devono essere accessibili osservando le disposizioni di cui all’art. 93.

Articolo 76
Limitazione delle aree per spazi parcheggio in superficie

1. Secondo il condiviso principio di sostenibilità ambientale secondo cui è importante limitare il consumo di territorio, al fine di utilizzare e destinare al meglio i suoli di pertinenza delle aree edificate, per gli insediamenti residenziali di nuova costruzione e, in ogni caso, per gli insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilati e per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale è fatto obbligo di limitare ad un massimo di 50 posti macchina le superfici per spazi parcheggio site all'esterno del perimetro dell'edificio o degli edifici, a cui sono asservite.
Qualora la proprietà richiedesse un eventuale fabbisogno superiore a tale limite, il fabbisogno potrà essere soddisfatto:
   a) mediante l'uso di strutture di parcheggi multipiano esterni alla sagoma dell'edificio stesso,
   b) mediante l'uso di spazi interni al perimetro dell'edificio.
Qualora si utilizzi come superficie a spazio parcheggio la copertura dell'edificio deve essere studiata ido-

nea soluzione architettonica di coronamento dell'edificio stesso.

2. Come prescritto dalle apposite norme e fatti salvi gli interventi già oggetto di atto convenzionale tra Operatori ed Amministrazione, i parcheggi posti in superficie debbono essere piantumati.

3. Sono vietati gli stalli di parcheggi a pettine – anche diagonale – che costringano a manovre in retromarcia che immettono direttamente sulla pubblica via.

4. Fatte salve le eventuali più restrittive vigenti norme del nuovo codice della strada, eventuali parcheggi disposti parallelamente alla strada pubblica dovranno essere interrotti a non meno di m. 6 da eventuali incroci con strade pubbliche.

Articolo 77

Vincolo d'uso per le superfici parcheggio e disciplina dei cambi d'uso

1. Le superfici per spazi parcheggio, coperte o scoperte, come individuate nel progetto allegato agli atti edilizi, non possono subire variazioni di destinazione d'uso.

2. I cambi di destinazione d'uso sono consentiti solo qualora il privato richiedente sia in grado di dimostrare che siano disponibili le superficie a parcheggio private e/o, ad uso pubblico, necessarie al rispetto delle prescrizioni di cui al presente regolamento e delle normative urbanistiche vigenti all'atto di ogni singola richiesta rispetto alla nuova destinazione d'uso.

SEZIONE II - autorimesse ed edifici accessori

Articolo 78
Box e autorimesse private

1. Per gli edifici di nuova costruzione le autorimesse e i box devono essere ricavati all'interno della sagoma della costruzione o, comunque, costituire con essa un organismo edilizio ed architettonico unitario.

2. Entro il territorio comunale è consentita la costruzione di box ad uso autorimessa solo se interrati. Gli unici manufatti accessori consentiti fuori terra sono quelli descritti al seguente art. 79.

3. Per gli edifici preesistenti all'entrata in vigore del presente Regolamento ed oggetto ad opere di ristrutturazione o ampliamento, è ammessa l'edificazione di box ed uso autorimessa esterni alla sagoma dell'edificio, qualora non sia motivatamente possibile ricavarli entro la sagoma dell'edificio o in organica continuità con lo stesso.

4. Le autorimesse o box interrati, esterni al perimetro degli edifici a cui sono asserviti, devono avere la copertura sistemata a verde o, comunque, realizzata con materiali e finiture concorrenti a mantenere l'assetto ambientale dell'area in cui vengono costruiti. La copertura non deve, in ogni caso essere costituita da asfalto naturale o cemento. Tale disposizione, non si applica alle parti di copertura adibite a superficie parcheggio.

Articolo 79
Edifici accessori

1. Il presente articolo disciplina gli edifici accessori non destinati al ricovero di autoveicoli.
E' ammessa, nel rispetto delle norme del PGT e comunque con superficie coperta non superiore a mq 10,00, la costruzione di edifici accessori anche staccati dal corpo di fabbrica principale di cui costituiscono pertinenza.

2. Essi non sono edificabili lungo vie e spazi pubblici o di uso pubblico.

3. Possono essere realizzati a confine del lotto di proprietà con altre proprietà private con le limitazioni e le caratteristiche che seguono.

4. L'altezza massima fuori terra non deve superare i m 2.40, misurata all'estradosso del manto della copertura. Tale altezza deve essere verificata rispetto alla quota media del piano di campagna rilevata sui quattro lati del manufatto. Salvo pre-esistenze di altezza maggiore, l'altezza massima deve essere rispettata anche per la parte del manto di copertura posto immediatamente a confine con terze proprietà, qualunque sia la quota di campagna del terreno terzo.
Gli edifici accessori posti a confine non possono essere interessati da sovrastante terrazzo o piano praticabile, fatta eccezione per interventi previsti entro un progetto unitario compilato dalle diverse proprietà interessate dalla linea di confine.

5. E' vietato l'impiego di materiali di recupero, lamiere o legname di scarto. E' vietato impiegare prefabbricati in cls. o lamiera metallica. Gli edifici accessori devono armonizzarsi con i materiali impiegati per l'edificio principale al fine di raggiungere una reciproca congruenza. E' comunque consentita la realizzazione di coperture con moduli fotovoltaici purché integrati nella struttura di copertura.

6. Quando gli edifici accessori vengono a costituire un'unità architettonicamente definita con elementi architettonici quali: gazebo, berceaux, pergole e simili, possono avere una copertura diversa da quella piana.

7. Se visibili da spazi pubblici, devono essere convenientemente mascherati mediante la posa di siepi o arbusti.
Nelle zone considerate quali "centri storici" "o "antichi" ed "agricoli" la realizzazione degli edifici accessori é subordinata alle prescrizioni estetico-morfologico ambientali fissate dalle norme dello strumento urbanistico comunale.

8. Qualora gli accessori siano costruiti entro aree a cortile chiuso, essi non possono coprire una superfi-

cie superiore a 1/5 della superficie del cortile. Agli effetti igienici, non devono pregiudicare l'illuminazione e l'aerazione dei locali abitabili.

Articolo 80

Impianti sportivi ad uso privato

2. La realizzazione di piscine ad uso privato è disciplinata all'art. 17 del PdR del PGT cui si rimanda.

3. Salvo che nelle zone in cui esplicitamente previsto dallo strumento urbanistico generale o dai suoi piani esecutivi, la realizzazione di impianti sportivi ad uso privato sia scoperti che coperti con protezioni temporanee - quali campi da tennis, campi di bocce, etc. - deve essere considerata quale costruzione di pertinenze e di accessori degli edifici principali consentiti dallo strumento urbanistico generale.
La realizzazione di questi manufatti è ammessa in tutte le zone aventi, in base al strumento urbanistico comunale, destinazione residenziale, produttiva e/o terziaria.

2. La loro costruzione è esclusa - salvo la pre-esistenza di manufatti residenziali - in zone riservate dallo strumento urbanistico generale al settore primario (agricolo, boschivo, etc.).

3. Entro le zone destinate alla tutela del patrimonio verde (comunque classificato) sia di uso pubblico che privato le Norme del strumento urbanistico comunale dettano le relative prescrizioni particolari; in assenza di queste i manufatti di cui al presente articolo sono esclusi.

4. Tali impianti sono soggetti a specifico permesso di costruire o a SCIA.

5. Fatte salve le disposizioni di norme contenute nel Codice civile e di altri regolamenti locali, gli impianti scoperti, non sono tenuti a rispettare le distanze dai confini; essi, in tal caso, non concorrono alla determinazione degli indici urbanistici.
Devono, in ogni caso, essere realizzati in modo da non alterare il flusso delle acque superficiali.

6. I manufatti interrati non possono essere realizzati a confine di vie o piazze pubblici o di uso pubblico ma devono distare da queste almeno mt 5.00.

TITOLO X
IL DECORO E L'ESTETICA

SEZIONE I - norme generali

Articolo 81
Decoro delle costruzioni

1. Le opere di nuova costruzione, di ricostruzione o qualsiasi opera di riforma dei manufatti esistenti concorrono alla definizione dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative che tuttavia dovrà essere raggiunto nel rispetto dei caratteri architettonici tipici del territorio.

2. Le nuove costruzioni devono essere rispettose degli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.

3. Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovrastrutture in genere. Sulle facciate poste sulle vie o spazi pubblici o da queste visibili è fatto divieto installare, anche per periodi limitati, elementi o componenti di impianti (quali condizionatori, estrattori d'aria, etc.).

4. Il progetto edilizio deve altresì riportare, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi.

5. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio allo stato di decoro del contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione (vedi anche art. 84).

6. In caso di mancato adempimento l'Amministrazione impone, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo. Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

7. Per l'installazione esterna agli involucri edilizi di condizionatori, caldaie, antenne o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica ad esclusione di apparecchiature di sicurezza (telecamere, sirene d'allarme, ecc.) valgono le disposizioni di cui agli Allegati B e C.

Articolo 82
Requisiti estetici degli edifici

1. Tutti i fabbricati, nonché i manufatti comunque visibili da spazi pubblici o di uso pubblico, debbono presentare caratteristiche architettonico formali tali da risultare armonizzati con il contesto architettonico ed urbanistico in cui sono inseriti.

2. L'armonizzazione deve, soprattutto, essere ricercata attraverso la creazioni di volumi che consentano di mantenere o creare determinati inquadramenti urbanistico ambientali.

3. L'impiego dei vari materiali di finitura è opportuno che tenga in debito conto le tradizioni locali, le tipologie e le tecnologie specifiche di ogni sito affinché, pur nel rispetto della libertà progettuale riconosciuta ad ogni singola opera, il quadro urbano di riferimento risulti consono e congruente (vedi anche art. 88). E' consentita la realizzazione parziale o totale di superfici con moduli fotovoltaici (o pannelli solari termici) purché integrati architettonicamente nelle strutture dell'edificio che li deve sostenere.

4. Nel caso di interventi su manufatti inseriti in cortine edilizie é fatto obbligo integrare gli elaborati progettuali con elementi riferiti ai fabbricati ed alle opere latistanti al fine di procedere alla verifica della congruità della nuova opera rispetto alle pre-esistenze.

5. Per le parti di fabbricato emergenti rispetto a fabbricati confinanti e destinati a rimanere permanentemente visibili da spazi pubblici o di uso pubblico, deve essere curato il risvolto architettonico della facciata in modo tale da evitare frontespizi ciechi e nudi. E' consentita, nei limiti e nel rispetto delle specifiche indicazioni che regolano la materia, l'applicazione di scritte, decorazioni e cartelli pubblicitari su frontespizi

nudi purché il manufatto posto in opera sia asportabile e risponda alle prescrizioni vigenti in materia di sicurezza stradale.

6. E' fatto divieto di costruire latrine, ripostigli e simili, nonché posare condutture di scarico o di stufe, macchine di condizionamento e di ventilazione e simili, sporgenti su fronti visibili da spazi pubblici o di uso pubblico. Unicamente in presenza di un accurato progetto globale, riferito all'intera facciata, sono consentite opere che, mascherando sporti e manufatti, diano luogo ad una composizione architettonica significativa per il decoro cittadino. Quando trattasi di canne fumarie necessarie per la messa a norma di impianti termici, la realizzazione del manufatto potrà essere eseguita solo su spazi privati comuni (corti e cortili) ovvero, in caso di dimostrata impraticabilità, dal fronte dell'edificio meno visibile da spazi pubblici o di uso pubblico, e comunque nel rispetto di eventuali regolamenti condominiali.

Articolo 83
Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

1. E' fatto obbligo ai proprietari di mantenere le costruzioni, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza ed igiene anche come previsto dal vigente Regolamento di Igiene Tipo.

2. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari stessi devono provvedere alle opportune riparazioni, ai completamenti o ai rifacimenti.

3. E' fatto obbligo al proprietario garantire la corretta manutenzione dei manufatti affinché non si inducano danni a terze persone e sia assicurato il decoro cittadino; l'Amministrazione, in caso di inerzia del cittadino, invita lo stesso - assegnando un congruo lasso di tempo - a procedere alle riparazioni, all'eliminazione delle parti indecorose o pericolanti.

4. Ove il proprietario non provveda nei termini prefissati, l'Amministrazione può procedere in danno del proprietario stesso.

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

Articolo 84
Interventi urgenti

1. Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti o di edifici che presentano condizioni statiche precarie e quindi a situazioni di imminente pericolo, il proprietario provvederà direttamente alla loro messa in sicurezza, mediante demolizione o con adeguate e decorose opere di sostegno fino alla loro definitiva sistemazione e che dovrà avvenire entro i successivi tre anni, previa contestuale comunicazione al Comune. In caso di inadempienza, con provvedimento motivato si procederà agli interventi necessari o comunque più opportuni per la collettività (anche definitivamente demolitivi) al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso (vedi anche art. 81).

2. In caso di interventi di urgenza e di tutela della pubblica incolumità da pericolo imminente, il proprietario e/o l'assuntore dei lavori deve procedere alla immediata comunicazione dalla quale risulterà il sito, il problema evidenziato, il cognome ed il nome del proprietario, la data e l'ora della segnalazione e le cautele che si vanno ad assumere.

3. E' obbligo del proprietario far seguire, nel più breve tempo possibile - comunque entro le 48 ore dall'avverarsi del fatto - una dichiarazione asseverata, a firma di professionista abilitato, allegando alla stessa gli elaborati fotografici e grafici sufficienti ad illustrare compiutamente la situazione, le problematiche urgenti e le opere provvisionali che si sono poste in essere o che si intende porre in sito.

Articolo 85
Immobili dismessi e disabitati

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

Articolo 86
Disciplina del colore

1. Con separati atti il Comune può definire cartelle dei colori da impiegarsi nelle nuove costruzioni e nella riforma integrale degli edifici esistenti.

2. L'Amministrazione comunale può redigere specifici "piani del colore" riferiti a complessi, isolati, singole vie o piazze.

3. Dall'entrata in vigore di queste prescrizioni é fatto obbligo attenersi a dette disposizioni anche nel caso di interventi di straordinaria manutenzione delle facciate poste lungo le vie pubbliche o da queste visibili.

4. L'approvazione degli atti di cui al comma 1 e 2 del presente articolo avviene con le stesse procedure di approvazione del presente regolamento.

5. I singoli piani attuativi possono contenere le prescrizioni cromatiche necessarie. Dette prescrizioni hanno valore limitatamente alla porzione di territorio interessata.

Articolo 87
Tinteggiature e finiture di facciata

1. Oltre a quanto previsto all'art. 16 del PdR del PGT, si applicano i seguenti commi.

2. L'integrazione cromatica e/o la variazione delle coloriture di facciata é oggetto di specifico atto autorizzativo – emanato a seguito del parere espresso dalla Commissione per il Paesaggio -, al fine di garantire il mantenimento e/o il ripristino del decoro ambientale e cittadino nonché il mantenimento di eventuali caratteri storico ambientali dell'insieme.
Il proprietario, o comunque avente causa, é tenuto alla presentazione di elaborati specifici dai quali risultino

a) i colori,
b) i materiali,
c) le eventuali policromie,
d) le decorazioni, i fregi ed i decori esistenti,

che si intendono mantenere e/o che si intendono realizzare. Specificazioni e ulteriori prescrizioni al riguardo possono essere contenute nei piani attuativi o di dettaglio.

3. Il Soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale, sentita la Commissione per il Paesaggio - nei modi e nelle forme di legge - provvede all'emissione del relativo atto formale con le prescrizioni che verranno ritenute opportune, tenuto conto delle cartelle colori e delle cartelle dei materiali - se ed in quando in uso nel Comune.

4. Il proprietario che si appresta all'affidamento di incarico per la costruzione ex novo o la ristrutturazione integrale di un qualsiasi edificio, deve accertarsi che i progetti e i lavori edili comprendano le tinteggiature e le finiture di facciata e senza l'esecuzione delle quali il fabbricato non può ritenersi concluso anche fini degli Oneri concessori.

Articolo 88
Ristrutturazione di fabbricati di significativo valore tipologico

1. Oltre all'assolvimento dei requisiti di cui all'art. 29 del PdR del PGT e di tutti i precedenti articoli del presente Titolo X, per tutti i fabbricati esistenti di significativo valore tipologico, di alta qualità architettonica e riconosciuti tali dal PGT (sia essi interni che esterni al nucleo antico), è previsto il mantenimento delle caratteristiche architettoniche strutturali e decorative originali quali: involucri edilizi (opachi o trasparenti), poggioli, aggetti, sporti, loggiati, lesene, balaustre, colonne, copertura e rispettive finiture anche decorative.

2. Nel caso fosse prevista la demolizione e ricostruzione totale degli involucri edilizi, gli elementi murari esterni dovranno conservare le medesime caratteristiche materiche, meccaniche, dimensionali, termofisiche e cromatiche di quelli originali prevalenti.

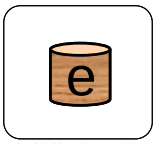
3. E' ammessa la ricostituzione parziale degli involucri edilizi irrimediabilmente degradati o fessurati con la tecnica del "cuci-scuci" purché effettuato con elementi murari dalle medesime caratteristiche materiche, meccaniche, dimensionali, termofisiche e cromatiche di quelli originali. In questo caso gli elementi dovranno essere assemblati con malte naturali dai più compatibili moduli elastici con i supporti murari sottostanti e dal ritiro trascurabile, meglio se leggermente espansive al fine di evitare fenomeni fessurativi antiestetici.

4. In particolare i fabbricati in discorso dovranno, in fase di ristrutturazione e/o manutenzione ordinaria o straordinaria (ancorché effettuate con procedimenti demolitivi e ricostruttivi parziali), conservare la medesima tipologia di elementi murari dell'involucro originale. Nella fattispecie non è ammessa la sostituzione anche parziale di: angoli aperti o chiusi, testate d'angolo, finestre e porte, architravi, volte e volterranee, murature lapidee o in laterizio pieno, con elementi diversi da quelli originali, ancorché migliorativi dal punto di vista termofisico e/o da intonacare.

5. In deroga all'art. 29 comma 4 del PdR del PGT, è ammesso per i fabbricati in discorso, previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, il cambio di finitura dell'involucro murario esterno (intonaci esterni delle parti murarie), attraverso il decorticamento totale di vecchi intonaci esistenti fino al vivo della muratura, al fine di evidenziarne su tutto l'involucro le eventuali caratteristiche di pregio di una muratura (lapidea o laterizia) sottostante, mantenendola a vista. E' altresì consentito scrostare parti di muratura mantenendole permanentemente a vista, al fine di mettere in luce ed evidenziare parti di muratura lapidea di pregevole qualità o di rilevante pregnanza architettonica.

6. In nessun caso è consentito intonacare le strutture murarie qualora ne fossero originariamente prive. Nel caso la muratura non si presenti intatta o si presenti caratterizzata da variegati e incoerenti inserti mal posizionati e privi di qualità e valore intrinseco, è ammessa la ricostituzione intonacale parietale anche parziale delle murature perimetrali ovvero la sostituzione degli inserti con elementi coerenti e compatibili con la muratura originale.

7. Se gli intonaci esterni o interni degli involucri edilizi non saranno di tipo strutturale, al fine di evitare fenomeni fessurativi o distacchi precoci, dovranno avere moduli elastici il più possibile compatibili con il sottostante supporto murario ed avere caratteristiche traspiranti per la salubrità della muratura e dei locali interni. Inoltre dovranno essere riciclabili, ecologici/naturali, non cancerogeni, non contenere prodotti chimici tossici per la salute attraverso assunzione inalare, non di origine sintetica (vedi anche art. 34).



BIO-ECO-COMPATIBILITA' DEI MATERIALI

TITOLO XI
LA PROTEZIONE DELLA PROPRIETA'
SEZIONE I- protezioni e recinzioni

Articolo 89
Spazi inedificati - cave

1. Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando il decoro da parte di enti o dei soggetti proprietari, prevedendo, in particolare, a sfalci atti ad eliminare piante infestanti a forte impatto sulla salute pubblica (es. ambrosia, etc.), secondo le cadenze stabilite con ordinanza dall'Autorità competente.

2. Per le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso si applicano i disposti di cui al Regolamento Locale d'Igiene art. 3.1.11, 3.1.12, 3.1.13 e 3.3.4.

3. Le cave devono, per l'intero loro perimetro, essere racchiuse con recinto costituito da materiale idoneo a garantire la pubblica incolumità e di aspetto confacente al decoro cittadino.

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

5. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.

Articolo 90
Recinzioni in zone antropizzate

1. Oltre alle norme di cui all'art. 18 del PdR del PGT, si applicano i seguenti commi.

2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare l'intorno ambientale.

3. E' ammessa una tipologia diversa da quelle indicate all'art. 18 citato al comma 1 unicamente quando il nuovo manufatto viene ad essere edificato quale completamento di altri manufatti esistenti che, con la loro morfologia, costituiscono elemento caratterizzante dell'ambiente. In tale caso, valutate le preesistenze, l'Autorità può dettare le necessarie prescrizioni di tipo estetico morfologico al fine di mantenere le caratteristiche ambientali. Nel medesimo parere vengono fissati i livelli ed i materiali di finitura. In questo caso l'atto finale contiene le esplicite motivazioni.

4. Salvi diversi allineamenti imposti in attuazione degli strumenti urbanistici comunali o di piani attuativi ovvero sulla scorta di progetti di realizzazione di nuove strade o di riforma delle esistenti, tenuto conto delle indicazioni del Codice della Strada e del suo Regolamento di attuazione, le recinzioni devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.

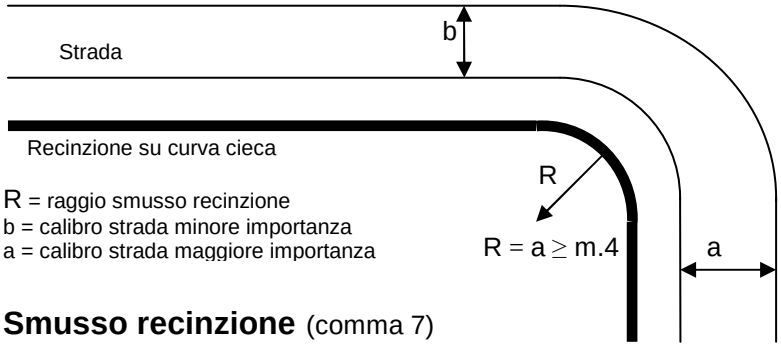
5. Entro il perimetro del centro abitato, in corrispondenza di incroci, biforcazioni e curve cieche e di limitato raggio le recinzioni devono avere distanze dal ciglio stradale tali da garantire la visibilità e la sicurezza della circolazione. Per i passi carrai valgono le norme dell'art. 93.

6. La presenza di schermi a verde (siepi, cespugli, etc.), così come la posa a dimora di alberi ad alto fusto entro le proprietà private, non deve diminuire le condizioni di visibilità trasversale sull'incrocio; queste condizioni devono essere garantite mediante l'arretramento dell'apparato a verde o mediante potature opportune che mantengano liberi i coni di visibilità.

7. Di norma, e salvo casi particolari da verificarsi in dipendenza di fattori di sicurezza, tale condizione si ritiene assolta quando viene a formarsi uno smusso di raggio pari al calibro della strada di maggiore importanza. Il calibro stradale da utilizzare è quello previsto dallo strumento urbanistico in vigore all'atto dell'edificazione, indipendentemente dalle condizioni riscontrabili in quel momento sul sito. Il raggio dello smusso non potrà in ogni caso essere inferiore a m. 4.

8. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere il profilo (a gradoni o lineare) stabilito dalla Commissione per il Paesaggio, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi armonicamente

con i manufatti esistenti.



Smusso recinzione (comma 7)

9. Fatti salvi i casi previsti dal Codice Civile, è vietato realizzare, lungo la medesima linea di proprietà, due recinzioni complanari.

10. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.

11. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite nel contesto del manufatto principale.

12. I cancelli a movimento motorizzato devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti. Per i cancelli motorizzati a scorrimento devono essere adottate cautele atte ad evitare l'intrappolamento tra le sbarre del cancello e la parte di recinzione posta nell'area di scorrimento del cancello stesso.

Articolo 91

Recinzioni in zone agricole - recinzioni in zone a "Parco"

1. Fatte salve le più restrittive prescrizioni dello strumento urbanistico vigente o degli strumenti sovraordinati (parchi locali, parchi regionali, etc.,) nelle zone agricole, boschive di tutela paesaggistica, etc. sono ammesse recinzioni solo a protezione di costruzioni regolarmente assentite o per la protezione di nuovi impianti arborei o allevamenti animali.
In questi casi si applicano le disposizioni già previste per le zone edificate e/o edificabili.

2. In tutti gli altri casi sono ammesse unicamente protezioni parziali con le seguenti limitazioni:
   a) avere altezza non superiore a m 1,20
   b) essere realizzate:
      - mediante posa di siepi e di cortine verdi,
      - in staccionata in legno,
   c) sono ammesse altre tipologie nel rispetto di quanto previsto dall'art 35 del PGT

3. Relativamente alla morfologia dei manufatti debbono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
   a) le aperture (cancelli ed accessi) debbono essere realizzate mediante impiego di manufatti in legno. E' fatto divieto realizzare antoni ciechi, pensiline di protezione etc.,
   b) le staccionate debbono essere realizzate con tondi in legno di opportuno diametro e non possono avere in alcun caso cordoli continui di fondazione,
   c) le recinzioni verdi, da realizzarsi impiegando essenze tradizionali della zona, possono essere irrobustite, nel rispetto delle prescrizioni del Codice Civile, da arbusti dal portamento elevato e da piante a foglia caduca,
   d) é consentita le creazione di "piantate" o filari d'alberi, nel rispetto delle prescrizioni del Codice Civile, esclusivamente impiegando alberature a foglia caduca tradizionali della zona,
   e) l'impiego di reti di tipo agricolo é consentito in via eccezionale e solo in caso di comprovate necessità legate alla conduzione del fondo. In questo caso la rete deve essere mascherata, sia all'interno che all'esterno, da piantumazioni di siepi.
   L'altezza massima, in ogni caso, non può superare 1,50 mt.

4. Le protezioni autorizzate non debbono, in alcun modo, ostacolare:
   - i movimenti e il passaggio degli animali di piccola taglia,
   - il corretto deflusso delle acque superficiali.

5. Gli accessi carrai aprentisi nelle recinzioni devono essere conformati secondo quanto prescritto dal presente Regolamento in merito agli "accessi carrai".

6. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, rispettando l'altezza massima prescritta.

7. Fatti salvi i casi previsti dal Codice Civile, è vietato realizzare, lungo la medesima linea di proprietà, due recinzioni complanari.

SEZIONE II - altre sistemazioni esterne

Articolo 92
Muri di contenimento

1. Fatte salve le eventuali più restrittive norme contenute nel vigente strumento urbanistico, si applicano i seguenti commi.

2. I terreni naturali possono essere rimodellati mediante l'utilizzo di opere di ingegneria naturalistica e con la sola movimentazione delle terre. Quando ciò non sia tecnicamente possibile o quando tale rimodellamento comporti non giustificate alterazioni ambientali, si può ricorrere all'impiego di muri di sostegno.

3. In tal caso i muri per il contenimento di terreni scoscesi o per la formazione di terrapieni non possono eccedere l'altezza media di m. 2,00 e massima non superiore a m 2.50; quelli in confine con aree pubbliche o strade private aperte al pubblico non possono superare l'altezza media di m. 1,50 e massima non superiore a m. 1,80.

4. Qualora, per necessità dei luoghi, fosse necessario disporre di muri di contenimento di maggiore altezza, essi devono essere realizzati "a gradoni ", ognuno dei quali non può superare l'altezza di m 2.00, con una profondità minima non inferiore a m 2,00 comprensiva di muro e verde terrazzato.

5. Di norma i muri di sostegno debbo essere realizzati con "muri verdi" o scogliere opportunamente completati con arbusti e apparato erbaceo. Nel caso di muri esistenti costituiti in materiale lapideo (strutturale o di rivestimento), il muro dovrà mantenere le medesime caratteristiche materiche anche in caso di rifacimento.

6. Solo in caso di documentata impossibilità tecnica la faccia vista dei muri di sostegno può essere realizzata a vista (calcestruzzo, o laterizio) o con rivestimento lapideo. Il muro così realizzato deve essere dotato di cimasa di coronamento in materiale resistente non plastico e/o metallico. Salvo che i terrazzamenti non siano utilizzati a scopi colturali, i prospetti visibili dei muri di sostegno debbono essere mascherati con piantumazioni e/o rampicanti verdi.

7. Non è ammesso realizzare fori di drenaggio delle acque che spiovano direttamente su spazi pubblici o di uso pubblico o anche privato non di proprietà dell'edificante.

8. I muri di sostegno non possono essere utilizzati per la posa di materiale pubblicitario di qualsiasi genere e natura.

Articolo 93
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. La corretta immissione sulla sede stradale (o sullo spazio pubblico) deve avvenire solo frontalmente, con divieto di manovre di immissione in retromarcia e, con l'eccezione di quanto previsto ai successivi commi 7 e 8, rispondere alle seguenti condizioni minime:

- arretramento del cancello carrabile di almeno ml. 2,50 dal filo della sede stradale (secondo la direzione di marcia – vedi schema 1);
- le recinzioni o i manufatti posti lateralmente al passo carraio presentino uno smusso di 45° rispetto all'allineamento stradale (vedi schema 1 e 2);
- presenza della piattaforma di cui al comma 4 (vedi schema 1 e 2);

La misura dell'arretramento è aumentata per gli edifici ed i complessi con destinazione non residenziale o, comunque, in tutti i casi in cui si preveda la movimentazione di automezzi eccedenti le dimensioni delle autovetture.

3. Ove la costruzione o il lotto di terreno fronteggi più spazi pubblici, o di uso pubblico, l'accesso è consentito da quello di minor traffico. Più passi carrabili possono essere concessi unicamente quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna e comunque valutandone la necessità caso per caso..

4. Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m. 3,50 (vedi schemi 1 e 2) e non superiore a m. 6,50.

5. L'accesso agli spazi pubblici deve avvenire in modo da favorire le condizioni di massima visibilità e sicurezza evitando situazioni di pericolo. A tale scopo prima dell'immissione sullo spazio pubblico o di uso pubblico deve essere realizzata una tratto pianeggiante, "piattaforma", avente dimensioni sufficienti ad accogliere un veicolo fermo.

6. Le piattaforme possono essere ricavate sia entro che fuori dalle eventuali recinzioni, in relazione sia alla conformazione dello spazio sul quale immettono sia in funzione del sistema di apertura del passo carraio ma, in ogni caso, non debbono insistere sulla sede stradale ed avere le seguenti dimensioni minime:

a) per edifici o aree residenziali: ml. 2,50 * 4,50
b) per edifici o aree terziarie: ml. 2,50 * 7,50
c) per edifici o aree produttive: ml. 2,50 * 10,00
in ogni caso deve avere una pendenza inferiore all’8%.

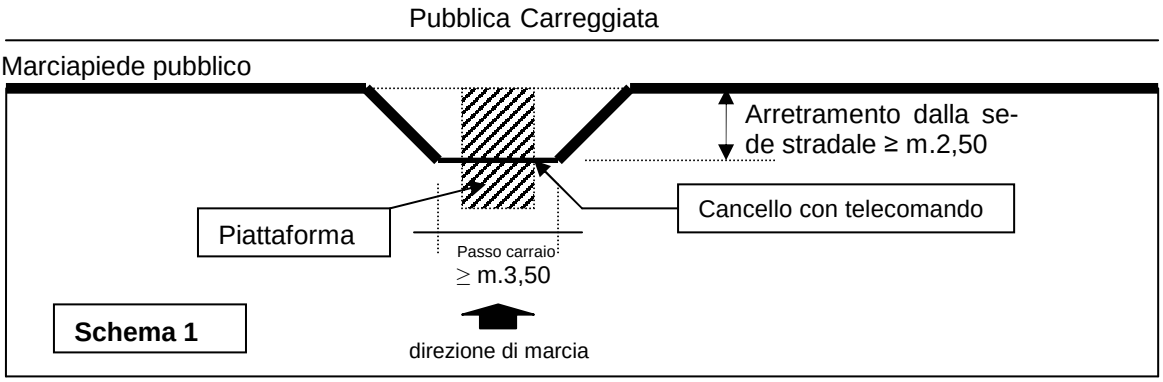
7. Quando le piattaforme fossero ricavate fuori dallo spazio recintato e prospicienti la sede stradale dovranno altresì essere adeguatamente e stabilmente pavimentate. In questo caso è consentito che, a tutela dell’area privata, sia realizzata sul filo della sede stradale una protezione dell’area privata purché tale protezione sia dotata di automatismo telecomandato per la manovra a distanza di sbarre, dissuasori di parcheggio retraibili, catenelle, ecc.. (vedi schema 2)

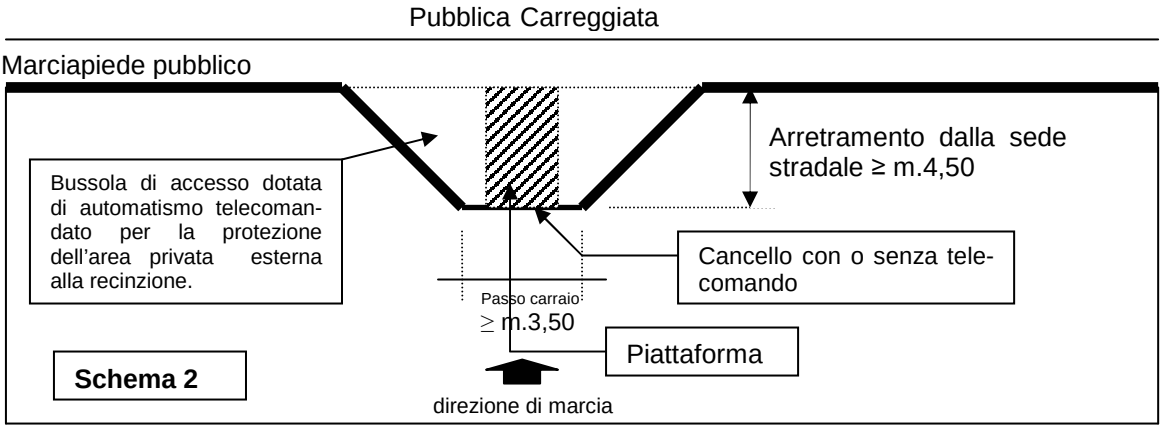
8. Quando le piattaforme fossero ricavate entro lo spazio recintato o a cavaliere del cancello carraio, quest’ultimo dovrà essere dotato di automatismo telecomandato per la manovra a distanza (vedi schema 1).

9. In edifici a cortina (con facciata radente lo spazio pubblico), è consentita l'installazione di un contro portone, "bussola", a filo facciata al fine di mantenere le caratteristiche dell'ambiente edificato pur assicurando la chiusura dello spazio privato. In tal caso può essere realizzata una protezione interna (cancello, sbarra, etc.) in posizione tale da consentire, entro la bussola aperta, lo stazionamento di un veicolo fermo.
Di norma, le bussole (androni carrai) debbono essere lasciate aperte durante le ore diurne e/o nei momenti di traffico maggiore.
Le dimensioni degli androni carrai debbono rispondere alle prescrizioni dei Vigili del Fuoco.

10.L’uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere ad una distanza minima di m. 12,00 dagli angoli delle strade.

11.Le pavimentazioni delle rampe di raccordo devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole e presentare pendenze non superiori al 20%.





12.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.

13. Per i cancelli carrai si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 90 comma 13 e seguenti.

Articolo 94

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. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione, la quale però non deve essere fonte di inquinamento luminoso: il flusso luminoso degli apparecchi deve essere orientato verso il basso e non presentare dispersioni verso la volta celeste.

3. Nella progettazione degli spazi liberi e non edificati del lotto edificabile devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.

4. Oltre a quanto previsto all'art. 96, 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 manutenibiltà 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.

5. In tutti gli edifici dotati di giardino ed in assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, è auspicabile che venga realizzata - in apposita area – adeguata/e buca/fossa destinata/e al com-

postaggio degli sfalci e dei tagli dei tappeti erbosi di proprietà; in tale area è altresì auspicabile che venga posizionato contenitore per il compostaggio dei rifiuti domestici umidi.

6. E' fatto obbligo ai privati di mantenere in condizioni di decoro le aree pertinenziali esterne ai fabbricati mediante sfalcio e potatura dell'apparato a verde, pulizia delle parti pavimentate, sgombero di rifiuti e macerie. Sugli spazi liberi é vietato l'accatastamento di qualsiasi materiale salvo che entro le zone produttive e unicamente previa autorizzazione in funzione dell'attività esercitata.

7. Per l'installazione esterna di condizionatori, generatori di calore (caldaie) o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica ad esclusione di apparecchiature di sicurezza (telecamere, sirene d'allarme, ecc.) valgono le disposizioni di cui all'Allegato C.

TITOLO XII
IL VERDE E LA SUA TUTELA

SEZIONE I - tutele e disciplina

Articolo 95
Tutela del verde

1. Su tutto il territorio comunale è in vigore il PGT con il quale al Titolo VIII del PdR si normano gli elementi vegetali, singoli od associati, quali essenze arboree isolate, filari, gruppi, fasce boscate, nonché arbustame, siepi, aiuole, giardini urbani, orti, viali alberati, barriere vegetate e manti erbosi in genere. Con tale regolamento sono definiti in modo puntuale le specie e le essenze arboree adatte all'ambiente urbano, quelle autoctone naturalizzate, quelle rilevabili nelle aree di Pubblica Proprietà comunale e quelle in grado di produrre un'utile barriera al rumore con riferimento agli aspetti di crescita, resistenza al vento, umbratilità, manutenibilità.

2. Salva più specifica indicazione contenuta nello strumenti urbanistico comunale di cui al comma 1, l'abbattimento di piante ad alto fusto o l'estirpazione di gruppi di cespugli é consentito unicamente per ragioni colturali e/o di risanamento debitamente documentate o a seguito di rilascio di permesso di costruire se verde privato o nulla osta autorizzativo dell'U.T.C, nel quale siano già state dettate le cautele di protezione del verde.

3. L'inosservanza della normativa di tutela del Verde Pubblico comporta l'applicazione delle sanzioni previste nel regolamento comunale di cui al comma 1. Quella relativa al verde privato comporta l'applicazione delle sanzioni previste per l'attività edilizia quando le violazioni dovessero avvenire a seguito di interventi edilizi regolarmente permessi. Nel caso di abbattimento abusivo o di danneggiamento premeditato comportante la perdita del bene di proprietà privata è prevista l'applicazione di un'ammenda pari alla valutazione del danno calcolata dall'U.T.C. sulla scorta del presuntivo valore commerciale e di nuova messa a dimora di analogo elemento vegetale.

4. Nel caso di abbattimenti abusivi di piante private ad alto fusto o estirpazione di gruppi di cespugli non seguiti da idoneo risarcimento del danno ambientale, il Soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale é autorizzato ad agire in danno dell'inadempiente fiscalizzando, ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni in materia di regolamentazione edilizia, le spese sostenute.

Articolo 96
Disciplina del verde su aree private

1. Oltre a quanto previsto all'art. 94 per le aree edificate, nella disciplina del verde privato sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.

2. Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere. Quando una pianta ad alto fusto risulti malata, costituisca pericolo per la pubblica incolumità o crei danneggiamento alla propria o altrui proprietà, può esserne richiesto l'abbattimento dietro presentazione di idonea istanza indirizzata al Servizio competente, completa della necessaria documentazione.

3. Allo scopo di salvaguardare il patrimonio verde, è fatto obbligo ai proprietari, possessori o detentori di verde privato, adoperarsi al fine di praticare una commisurata e responsabile difesa fitosanitaria e antiparassitaria per impedire la diffusione delle principali malattie e parassiti che possano diffondersi nell'ambiente causando danni al verde privato o pubblico. A fronte di inerzia, per casi di evidente pericolosità o vastità o urgenza, l'A.C. potrà provvedere d'ufficio, previa diffida, rivalendosi delle spese sostenute.

4. Le procedure di cui al presente articolo si applicano per alberi o arbusti aventi un ingombro superiore a mt. 6,00 in altezza o fusto superiore a cm 10 di diametro, misurato questo a mt. 1.50 dalla base.

5. In caso di "pericolo imminente" la Proprietà comunica gli interventi urgenti da porre in essere accompagnando la comunicazione da idonea relazione a firma di tecnico qualificato. Sulla scorta di tali informazioni e delle successive valutazioni, il Soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale rilascia l'atto di permesso o, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia, emana specifico atto teso a rimuovere definitivamente la pericolosità.

6. Abbattimento e sostituzioni di piante:
sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti quando siano presenti situazioni di pericolo, quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione, quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici.
In ogni caso:

a) l'abbattimento (sia conseguente al rilascio di permesso di costruire o di atto equipollente, sia dovuto a dolo - in questo caso fatte salve le sanzioni di cui alle leggi e norme vigenti) comporta la piantumazione di alberi in sostituzione di quelli abbattuti in numero variabile da 1 a 3, a seconda delle specie messe a dimora nel lotto;
b) l'abbattimento di alberi ad alto fusto aventi età superiore ad anni 5, comporta che le essenze da porre a dimora debbano essere soggette a parere della Commissione per il Paesaggio al fine di valutare se sia più opportuno tendere al mantenimento della situazione visiva pre-esistente ovvero sia più opportuna una diversa prospettazione.

7. Nuove piantumazioni:

a) qualsiasi edificazione concessa, qualunque sia la sua destinazione funzionale, deve essere accompagnata da una adeguata piantumazione in ragione di un albero ad alto fusto[25] ogni 150 mq di superficie scoperta o in alternativa altre piante non ad alto fusto, arbusti, rampicanti od altre essenze arboree in ragione di almeno 3 ogni 150 mq. di superficie scoperta.
b) le nuove piante devono essere scelte tra quelle tradizionali della zona (autoctone naturalizzate) indicate all'art. 58 del PdR del PRG vigente;
c) è consentito, per le sole essenze poste a dimora in più rispetto ai minimi stabili, di utilizzare altri tipi a condizione che vengano a definirsi particolari ambienti e scorci paesisticamente rilevanti.
d) nelle distanze dai confini e dagli edifici si dovrà tenere in debito conto il prevedibile accrescimento del tronco e che in età adulta dovrà mantenersi almeno alle distanze previste dal C.C.

Articolo 97

Manutenzione di parchi, giardini e siepi private

1. All'interno dei centri abitati è vietato l'uso di presidi sanitari (fitofarmaci) di I e II classe.

2. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti,specie quando presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.

3. Oltre a quanto previsto all'art. 96, con provvedimento motivato, per motivi igienico-sanitari legati alla riduzione di pollinosi (misure per la lotta contro la diffusione della pianta Ambrosia, ecc.), o di decoro, può essere imposta la pulizia e la manutenzione con periodici sfalci, 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.

4. Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.

5. In presenza di alberi, nella installazione di impianti luminosi deve essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.

6. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m. 4,00 rispetto al medesimo.

7. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.

[25] S*i intendono alberi ad alto fusto quelle piante che raggiungono agevolmente i 6-7 metri di altezza, o che hanno fusto con ramificazioni che cominciano al di sopra dei tre metri. Sono considerate non di alto fusto quelle che ramificano al di sotto dei tre metri.*

8. Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, etc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.

9. Le aree a bosco, a parco nonché le aree di pertinenza delle alberature, non possono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo. Oltre alle disposizioni contenute nel Codice Civile, su tutto il territorio comunale, relativamente alle siepi ed alle schermature verdi e/o fiorite, si applicano le seguenti disposizioni:

a) l'altezza massima raggiungibile con siepi e/o schermi verdi e/o con arbusti fioriti posti a delimitazione dei confini di proprietà private non può essere superiore a mt. 2,00, misurati dal piano di posa,
b) quando i rami dovessero fuoriuscire dai limiti di proprietà e sporgere sulla pubblica via è fatto obbligo di procedere al loro taglio; in ogni caso il taglio di manutenzione deve essere effettuato costantemente al fine di garantire la sicurezza sia nel transito che nella visibilità; in caso di inadempienza del privato, il Comune e/o l'Ente Gestore della strada, nei modi e nelle forme di legge, provvede al taglio, addebitando al proprietario le spese sostenute - fatte salve le ulteriori ammende o sanzioni previste.

Articolo 98

Monumenti naturali ed eco-compatibilità agricola

1. L'Amministrazione può procede alla classificazione del verde esistente e, in presenza di ambienti particolari, di singoli elementi emergenti di rilevante pregio naturalistico, botanico o ambientale, può dettare cautele specifiche al fine di conservare integro il patrimonio naturale (biodiversità) del territorio e, attraverso la declinazione di una gestione eco-compatibile, impedire il suo deterioramento.

4. La classificazione a "monumento naturale " di alberi ad alto fusto o di gruppi di arbusti o cespugli comporta un vincolo immediato di destinazione d'uso a verde della parte di terreno pertinente al monumento stesso, rimanendo salve ed inalterate la destinazioni urbanistiche della proprietà su cui insistono i monumenti naturali.

5. In linea col comma 1 una gestione aziendale agricola eco-compatibile si fonda anche attraverso la messa in pratica delle seguenti attività che si consiglia di praticare:

a) sfalcio controllato della vegetazione spontanea;
b) posticipazione dell’aratura delle stoppie;
c) riduzione dell’impiego dei fitofarmaci più dannosi alla fauna selvatica;
d) impiego di processi di fitodepurazione per i reflui dell’attività;

qui di seguito meglio precisate:

a) sfalcio controllato della vegetazione spontanea; le cosiddette “tare aziendali” (aree non edificate e non coltivate), così come le sponde della rete irrigua minore, spesso costituiscono zone privilegiate di rifugio e nidificazione della fauna, perché meno soggette alle lavorazioni agricole e colonizzate da flora spontanea. In queste zone lo sfalcio della vegetazione costituisce una pratica particolarmente dannosa per gli animali selvatici, da evitare almeno in particolari periodi dell’anno. Considerando che le stagioni primaverili ed estiva sono quelle più implicate per le popolazioni selvatiche, il controllo della vegetazione andrà effettuato precedentemente o successivamente.
b) Posticipazione dell’aratura delle stoppie: le stoppie di cereali, particolarmente in zone fortemente banalizzate, costituiscono un ambiente di interesse per le specie selvatiche, riccfo di semi caduti al momento della raccolta, di piante avventizie e di insetti appetiti alla fauna. La loro aratura precoce risulta quindi negativa, riducendo la vocazione faunistica del territorio. La misura prevede invece la permanenza delle stoppie per il periodo autunnale ed invernale, critico anche dal punto di vista alimentare, per assicurare il mantenimento di condizioni di ospitalità di superfici anche molto estese.
c) Riduzione dell’impiego dei fitofarmaci più dannosi alla fauna selvatica; questa misura si realizza evitando di trattare, per una larghezza da 4 a 6 m, sia le cosiddette tare aziendali, sia le fasce di coltivazione prossime ad elementi significativi per la fauna (fossi, siepi, filari, boschetti, confini fra colture, ecc.). La nocività dei fitofarmaci per la fauna è dovuta ad effetti diretti, in relazione alla tossicità acuta, tossicità cronica, mutagenesi, teratogenesi e conceroginità che possono provocare le sostanze chimiche sulle diverse specie, ed indiretti, determinati dalla riduzione delle disponibilità alimentari e dalla compromissione di zone di rifugio e di nidificazione. I mancati trattamenti possono essere totali o parziali, cioè interessare solo certi fitofarmaci o riguardare tutti i prodotti.
d) La fitodepurazione è una tecnica naturale di rimozione degli inquinanti di provenienza agricola, civile e industriale; è uno strumento efficace di miglioramento e salvaguardia ambientale che

consente molteplici vantaggi soprattutto per l'agricoltura; nella fattispecie è una risposta concreta ed economicamente vantaggiosa nella gestione delle acque di scarico di derivazione agricola e zootecnica; la realizzazione di zone umide artificiali, le cosiddette "constructed wetland" costituiscono la base di partenza del sistema che contempla diverse tipologie di impianto ma che hanno in comune un'azione combinata di piante acquatiche superiori (tipicamente macrofite) o alghe (microfite), microrganismi batterici e substrato ghiaioso per lo svolgimento dei processi di filtrazione, sedimentazione, adsorbimento, assimilazione (da parte della vegetazione) e di degradazione batterica, indispensabili per la rimozione degli inquinanti. La fitodepurazione è assimilabile a un servizio pubblico erogabile da un settore primario che ha interesse a gestire le aziende secondo i dettami della multifunzionalità e della sostenibilità la cui divulgazione territoriale è sostenuta dalla Direzione Generale Agricoltura di Regione Lombardia: www.agricoltura.regione.lombardia.it U.O. Competitività delle imprese e delle filiere agroalimentari e dalla Fondazione Minoprio: www.fondazioneminoprio.it

SEZIONE II - aree pubbliche

Articolo 99

Disciplina del verde su aree pubbliche

1. Oltre ai sottoriportati commi relativi a uno specifico dettaglio in ambito urbano, la disciplina del verde su aree di uso pubblico e/o di pubblica proprietà, è attuata mediante vigente regolamento comunale del Verde che qui si intende interamente richiamato e attuato.

2. L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi etc., deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:

a) sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi etc., nonché alle condizioni di luce,
b) forma e caratteristiche delle piante a maturità,
c) sviluppo più o meno rapido,
d) caratteristiche dell'apparato radicale,
e) resistenza all'inquinamento,
f) rilevanza estetica.

3. Gli alberi ad alto fusto debbono mantenere una distanza dal confine di aree private pari a quella stabilita per gli edifici dalla disciplina di zona dettata dal strumento urbanistico comunale.

4. La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinati prospicienti.

5. In assenza di indicazioni si applicano le distanze di cui all'art. 892 del Codice Civile maggiorate di 2 metri.

6. Le zone - pubbliche o di uso collettivo - adibite a parcheggio o allo stazionamento dei veicoli, salve diverse e più vincolanti prescrizioni degli strumenti urbanistici, debbono:

a) avere almeno il 10% dell'area lorda del parcheggio con pavimentazione drenante,
b) avere una la densità delle alberature non inferiore ad una pianta ogni 80 mq.,
c) avere i posti auto e i camminamenti in sede protetta, ombreggiati,

Per l'ombreggiamento dei posti auto è suggerito l'utilizzo di pergole ricoperte da rampicanti.

7. Nella realizzazione di tutte le aree verdi previste è necessario predisporre un adeguato piano di irrigazione e manutenzione.

8. Alla base delle piante deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno per un'area con diametro di almeno m. 2,00 per essenze a grande sviluppo, m. 1,50 per essenze a sviluppo medio e contenuto. Tali valori possono essere ridotti del 30% se la superficie pavimentata all'intorno è parzialmente permeabile (es. cubetti di porfido su letto di sabbia).

9. Nel caso di scavi relativi alla realizzazione di servizi in rete sotterranea (gas, acqua, linee elettriche e

telefoniche) e scavi in genere, devono essere prestate le precauzioni necessarie al fine di non danneggiare gli apparati radicali. Deve essere mantenuta una distanza minima di m. 2,50 dal tronco delle alberature, salvo autorizzazioni specifiche.
Per piante di pregio o di grande dimensione possono essere imposte distanze superiori a m. 2,50 o, in alternativa, l'adozione di particolari accorgimenti in fase di scavo (esecuzione a mano, spingitubi, ecc.); in ogni caso non possono essere tagliate radici importanti superiori a cm. 2 di diametro.

10. Negli interventi di ristrutturazione della rete dei sottoservizi, in caso di grave interferenza con la posizione della pianta, va previsto lo spostamento del servizio.

11. Gli alberi nelle aree di cantiere devono essere adeguatamente protetti:
    a) da recinzioni per le masse vegetali,
    b) da opere provvisionali per le piante isolate.
    c) Le recinzioni devono corrispondere alla proiezione al suolo dei rami esterni ed essere alte almeno m. 1,30 da terra.

12. In presenza di essenze arboree in viali, parchi, giardini o spazi verdi, nella installazione di impianti luminosi, deve essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.

TITOLO XIII
L'ARREDO URBANO E LA SEGNALETICA

SEZIONE I – arredo urbano - insegne – tende – targhe - mostre

Articolo 100

Arredo urbano - Insegne e cartelli pubblicitari

1. Manifesti, stendardi, cartelli pubblicitari, insegne cieche e/o luminose, affissioni murali in genere, oggetti di arredo urbano o sistemi pubblicitari sono da considerarsi parte integrante del disegno della città e come tali sono regolati dalle presenti norme.

2. Su tutti gli edifici é consentito posare insegne, cieche e/o luminose unicamente entro la luce delle aperture dei manufatti edilizi così che non fuoriescano dalla sagoma dei fori architettonici. Esse unitamente alla posa dei manufatti di cui al comma 1, quando prospicienti su spazi pubblici, sono soggette al parere della Commissione Paesaggio che, col fine di escludere turbative alla viabilità e al decoro dell'ambiente circostante, valuta e motivatamente giustifica eventuali dinieghi o altri sistemi di posa. In ogni caso se adiacenti alla viabilità non devono essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.

3. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni in genere interessanti aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo salvo previsione in sub-delega al Comune. Inoltre L'Amministrazione, nei modi e nelle forme di Legge e per ambiti di particolare rilevanza storico-ambientale, può determinare speciali cautele nella posa, indicando determinate tipologie e fissando uno specifico regolamento attuativo.

4. Le istanze, corredate dagli elaborati grafici e fotografici, sono esaminate dall'Autorità comunale la quale, entro 30 giorni deve concedere il nulla osta (salvo quanto previsto ai commi precedenti) ovvero suggerire quali parti debbano essere modificate, integrate o eliminate affinché venga assicurato il decoro cittadino e, per le parti scritte, non siano usate locuzioni improprie o errate.

5. L'illuminazione delle insegne in genere deve essere realizzata prevedendo un fattore di utilizzazione dell'impianto non inferiore a 0,35. Questo allo scopo di contenere fenomeni di abbagliamento e di inquinamento luminoso dovuti a emissione luminosa non utilizzata con conseguente dispendio di energia e disturbi alle attività diverse nelle zone adiacenti. La potenza delle lampade delle insegne luminose non deve procurare disturbi analoghi a quelli indicati sopra. Per le situazioni esistenti l'Amministrazione comunale può disporre lo spegnimento serale e notturno, qualora l'inquinamento luminoso procuri disturbo al riposo notturno. Gli impianti devono comunque riferirsi alla R.L. n°17/2000 e successivi criteri d i applicazione DGR n°7/6162 del 20/09/2001 e s.m.i..

6. Per l'illuminazione artificiale valgono i disposti di cui all'art. 18 comma 4 del presente Regolamento.

7. Insegne, mostre o cartelli posati a bandiera sono consentite nel rispetto delle seguenti norme:

a) tipo collettivo: debbono essere posati su palina unificata o su apposito sostegno pubblico predisposto dall'Autorità comunale ma a cura e spese dei richiedenti; nel caso di paline o sostegni collettivi la dimensione massima di ciascuna insegna o cartello NON può superare i 0.60 mq.,

b) tipo singolo: posati a bandiera, in diretta corrispondenza al punto di attrazione al quale si riferiscono, rispettando le seguenti prescrizioni:
- h. minima dai piani di calpestio:
  m 3.50 in presenza di marciapiede,
  m 4.65 dal piano stradale in assenza di marciapiede,
- sporto massimo dalla linea di facciata:
  m 1.20, in presenza di marciapiede,
  m 0.60, in assenza di marciapiede,
- superficie massima del manufatto: mq 0.80.

Ai manufatti di tipo a) e b) si applicano i disposti del vigente Codice della Strada relativamente alle caratteristiche generali e di illuminazione; sono, in ogni caso, esclusi i sistemi di retro-illuminazione o apparecchiature di illuminazione di tipo appeso o, comunque, oscillante.

8. Divieti:
   - sono esplicitamente vietati manufatti a "cassonetto",
   - é vietato l'impiego del colore "bianco" per i pannelli di fondo,
   - materiali plastici: sono ammessi unicamente quelli ottenuti con colorazione in pasta, escludendosi le colorazioni ottenute mediante fissaggio di pellicole colorate e/o metallizzate,
   - le mensole e le parti metalliche non possono essere realizzate con materiali e/o trattamenti superficiali riflettenti o in alluminio anodizzato nei colori oro e bronzo chiaro.

9. Sono consentite limitate deroghe, unicamente per motivi di carattere estetico, da valutarsi in ragione alla particolarità del manufatto proposto e della sua collocazione specifica.

10.I manufatti possono essere rifiutati o fatti smantellare quando vengano a trovarsi in prossimità di edifici storici o di insiemi architettonici di particolare importanza o quando, tenuto conto della forma, del colore o del materiale che si vogliono impiegare essi risultino contrari al pubblico decoro.

11.L'Autorità comunale, quando i manufatti di cui al presente articolo non siano mantenuti puliti e in buono stato di manutenzione o quando rechino disturbo o pericolo alla pubblica incolumità, dispone per la rimozione degli stessi dandone avviso alla proprietà. In caso di inerzia del privato, l'Autorità comunale provvede in via diretta, fiscalizzando gli oneri conseguenti.

Articolo 101
Tende e protezioni solari

1. In tutto il territorio comunale e su tutti gli edifici e manufatti affacciantisi direttamente sulla pubblica via e/o su spazi pubblici o di uso pubblico è fatto divieto posare tende e protezioni solari che non siano coordinati per tutto l'edificio nel suo complesso. Quelle poste sulla facciata degli edifici esistenti entro un altezza di 11 m. dal piano della pubblica via, sia esse fisse, orientabili e/o retraibili, sono soggette al parere della Commissione Paesaggio.

2. In ogni caso detti manufatti non debbono alterare la sagoma architettonica dell'edificio.

3. Tende e protezioni solari su edifici affacciantisi sulle pubbliche vie sono consentiti unicamente quando la strada, la piazza o lo spazio pubblico siano dotati di marciapiedi e di spazi esclusivamente riservati ai pedoni. L'altezza minima dei manufatti ammessi non può essere inferiore a mt. 2.20 misurati dal piano di calpestio sottostante e i manufatti dovranno comunque essere di tipo retraibile.

4. Previo parere della Commissione Paesaggio, sono consentiti tendoni solari e/o velari stagionali a protezione degli spazi pubblici o di uso pubblico all'aperto: in tali casi é consentito l'impiego di manufatti di colore chiaro aventi altezza libera non inferiore a mt. 2,20 misurati dal sottostante piano di calpestio.

5. Tutti manufatti possono essere rifiutati o fatti smantellare quando trattasi di edifici storici o di insiemi architettonici di particolare importanza o quando, tenuto conto della forma, del colore o del materiale che si vogliono impiegare essi risultino in contrasto col pubblico decoro.

6. L'Autorità comunale, quando i manufatti di cui al presente articolo non siano mantenuti puliti e in buono stato di manutenzione o quando rechino disturbo o pericolo alla pubblica incolumità, dispone per la rimozione degli stessi dandone avviso alla proprietà. In caso di inerzia del privato, l'Autorità comunale provvede in via diretta, fiscalizzando gli oneri conseguenti.

Articolo 102
Targhe e bacheche

1. Sugli edifici che si affacciano sugli spazi pubblici o di uso pubblico é consentita la posa di targhe, bacheche, e simili; tali manufatti debbono essere posti in opera secondo le seguenti prescrizioni:
   a) debbono essere saldamente ancorati alla facciata,
   b) essere realizzati in materiale infrangibile,
   c) è consentito l'utilizzo di materiali plastici unicamente per le targhe e solo qualora la colorazione sia ottenuta in pasta escludendosi le colorazioni ottenute mediante fissaggio di pellicole colorate e/o metallizzate;
   d) avere uno sporto non superiore a:

m 0,12, in presenza di marciapiede,
m 0,05, in assenza di marciapiede,
- con il lato inferiore posto ad una altezza di:
m 1,20, in presenza di marciapiede,
m 1,35, in assenza di marciapiede;

e) avere una dimensione massima di mq 0,40 per le targhe e mq. 0,75 per le bacheche;
f) apparecchi illuminanti, se presenti, devono essere inseriti nel manufatto in posizione e con schermatura tale da non creare disturbo alla vista o alla volta celeste;
g) le cornici, le mensole e le parti metalliche dovranno essere realizzate con spigoli arrotondati, texture o finitura tale da evitare fastidiosi riverberi di luce sia essa naturale che artificiale ;
h) non debbono alterare il decoro o coprire gli elementi architettonici degli edifici,
i) debbono essere applicate in modo tale da essere facilmente pulibili anche al loro interno.

2. Tutte le opere possono essere rifiutate o fatte rimuovere quando poste su edifici storici o di insiemi architettonici di particolare importanza o quando, tenuto conto della forma, del colore o del materiale che si vogliono impiegare, essi risultino in contrasto col al pubblico decoro.

3. L'Autorità comunale, quando i manufatti non siano mantenuti puliti e in buono stato di manutenzione o quando rechino disturbo o pericolo alla pubblica incolumità, dispone per la rimozione degli stessi dandone avviso alla proprietà. In caso di inerzia del privato, l'Autorità comunale provvede in via diretta, fiscalizzando gli oneri conseguenti.

4. La posa dei manufatti di cui al comma 1, quando affissi alle costruzioni all'altezza del piano stradale e ad esso prospiciente e superiori alla superficie di 0,13 mq, è soggetta al parere della Commissione Paesaggio che, col fine di escludere turbative alla viabilità e al decoro dell'ambiente circostante, valuta e motivatamente giustifica eventuali dinieghi o altri sistemi di posa.

5. Con l'entrata in vigore del presente Regolamento, tutti gli edifici condominiali dovranno esporre, secondo i casi appresso indicati, targa contenente i dati identificativi dell'Amministratore di Condominio attestante il nome e l'eventuale logo del Condominio e del suo vigente Amministratore, quest'ultimo completo di aggiornato domicilio e recapito telefonico.
   a) Qualora per il fabbricato condominiale fosse previsto il rilascio della *TARCES,* previa comunicazione all'Ufficio comunale preposto, i dati dovranno essere ivi riportati nello spazio all'uopo destinato a cura del preposto Ufficio comunale (vedi art. 6 comma 6). In questo caso il Condominio avrà il successivo obbligo (a propri oneri e spese) di mantenere aggiornati i dati mediante comunicazione da eseguire con apposita modulistica (scaricabile dal sito ufficiale dell'Amministrazione comunale) da presentare presso i competenti Uffici comunali unitamente alla TARCES da modificare.
   b) Qualora i dati non fossero già contenuti nella TARCES, la targa dovrà essere obbligatoriamente esposta nell'atrio del condominio entro tre anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, dovrà essere eseguita a oneri e spese del Condominio, dovrà essere in alluminio anodizzato ovvero in ottone e avere dimensioni di cm. 20 x 20 e con scritte leggibili incise in colore nero. In caso di inadempienza sono previste le sanzioni di cui all'art. 60.

TITOLO XIV
LE RETI IMPIANTISTICHE

SEZIONE I – le reti in sottosuolo

Articolo 103
Manufatti realizzati in sottosuolo per finalità pubbliche

1. Oltre ai sottoindicati commi, si applicano le disposizioni di cui al successivo art. 120.

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

3. Gli spazi del sottosuolo urbano per attraversamenti pedonali devono 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 ed a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.

4. Il Comune ha la facoltà di:
   a) imporre i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti,
   b) di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo,

a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.

5. 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 e rispondere alle prescrizioni statali e regionali vigenti all'atto della loro progettazione.

SEZIONE II – le reti pubbliche o di uso collettivo

Articolo 104
Reti di servizi pubblici

1. Le reti di servizi pubblici, sia realizzate dalla Pubblica Amministrazione che da operatori privati, costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi; esse debbono essere studiate e realizzate in modo da non alterare i caratteri ambientali.

2. Le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici. In particolare é vietata la posa di pali, sostegni e paline lungo spazi pubblici aventi una dimensione trasversale inferiore a cm 120.

3. Quando lo spazio di uso collettivo destinato alla mobilità avesse dimensioni pari o inferiori a cm 120 si deve ricorrere all'impiego di mensole, con le cautele del caso.

4. Sia gli interventi privati che quelli di iniziativa pubblica debbono essere condotti in modo tale da procedere al progressivo mascheramento delle reti sia mediante interramento che mediante canalizzazioni realizzate entro i manufatti principali.

Articolo 105
Allacciamento alle reti impiantistiche - antenne per telecomunicazioni

1. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telecomunicazioni, elettrica, gas - metano, energia termica,) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi.

2. Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo svi-

luppo dei sistemi a rete.

3. L'installazione di antenne per telecomunicazioni, oltre alle norme che regolano in modo specifico la materia, deve rispettare le norme dell'"Allegato B" al presente Regolamento.

Articolo 106

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. L'allacciamento deve, comunque, avvenire con le modalità e le caratteristiche descritte negli artt. 3.4.65, 3.4.67, 3.4.68 e 3.4.69 del Regolamento d'Igiene in vigore.

2. Salvo diversa prescrizione dell'Autorità sanitaria, le acque meteoriche non recuperabili a fini specifici debbono essere disperse nel sottosuolo ma con sistemi dotati di idonei manufatti per separare e collettare le sole acque di prima pioggia; queste debbono essere conferite in fognatura, secondo le disposizioni normative nazionali o regionali vigenti in materia. Lo spandimento delle acque meteoriche nelle zone di salvaguardia di pozzi e/o sorgenti di acqua destinata al consumo umano è altresì regolata dagli artt. 5 e 6 del D.P.R. n. 236/88, così come modificati dall'art. 94 del D. Lgs. n. 152/2006.

3. Per le zone non servite da fognatura comunale, lo smaltimento delle acque reflue deve avvenire nel rispetto del D.Lgs. n. 152/2006 per gli insediamenti urbani e produttivi. In tutti i casi dovrà essere realizzato un idoneo e facilmente accessibile pozzetto di ispezione e prelievo secondo le prescrizioni dell'Ente Territoriale competente.

4. Tenuto conto che gli impianti di fitodepurazione non necessitano di manutenzione specializzata e consentono risparmi di energia elettrica e tenuto conto che detti impianti comportano la creazione di aree a verde irrigue di aspetto piacevole ed offrono la possibilità di riutilizzare acqua depurata, ricca di nutrienti, nelle zone indicate al comma 3, l'Amministrazione favorisce la loro attivazione attraverso appositi accordi di programma con gli operatori e gli enti interessati.

5. Sono comunque fatti salvi le vigenti normative nazionali e regionali in materia di scarichi idrici.

TITOLO XV
GLI SPAZI DI USO COLLETTIVO

SEZIONE I - vie - piazze - percorsi pubblici

Articolo 107
Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico

1. Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive, nel rispetto del contesto urbano, che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.

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

3. Salva diversa disposizione contenuta entro studi di dettaglio opportunamente approvati dal Consiglio Comunale, i materiali e le modalità costruttive degli spazi esterni devono riprendere - per forma e colore - gli elementi tipici del contesto urbano, consolidando soluzioni che hanno definito l'immagine storicamente acquisita.

4. In occasione di rifacimenti integrali dei manti superficiali delle strade si deve procedere alla revisione dei sottoservizi impiantistici. Questi, ogni volta sia tecnicamente possibile, debbono essere alloggiati entro cunicoli carrabili ma ispezionabili, posizionati - preferibilmente - sotto i marciapiedi e debbono rispondere alle disposizioni nazionali e regionali vigenti in materia.

Articolo 108
Percorsi ciclabili

1. La.larghezza delle piste ciclabili è normata dal D.M. 30/11/1999 n.557 e s.m.i. Le larghezze minime possono variare da m. 1,50 a m. 2,50 a seconda che trattasi di pista ciclabile ad un senso di marcia, ovvero di pista ciclabile a due corsie contigue dello stesso od opposto senso di marcia. Se la pista ciclabile ha una propria sede o possiede una corsia riservata può essere eccezionalmente ridotta a m. 1,00 sempreché questo valore venga protratto per una limitata lunghezza dell'itinerario ciclabile.

2. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo.

4. I progetti esecutivi determinano altresì gli spazi a verde, opportunamente piantumati, da realizzarsi lateralmente.

Articolo 109
Marciapiedi - Passaggi pedonali

1. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità alle disposizioni vigenti relative all'eliminazione delle barriere architettoniche.

2. La larghezza minima di tali passaggi viene definita sia in sede di formulazione dello strumento urbanistico generale sia in sede di piano esecutivo che in sede di progettazione esecutiva dell'infrastruttura.
In ogni caso essa non può essere inferiore a mt. 1,20.

3. L'attrezzatura può essere realizzata su un solo lato della via.

4. Gli attraversamenti ed i passaggi pedonali devono sempre essere segnalati ed illuminati.

5. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo. Si applicano i disposti di cui al Regolamento Locale d'Igiene art. 3.5.6.

6. Per quanto attiene al dislivello massimo rispetto al piano carrabile, la pendenza massima e la configurazione dei raccordi in presenza di intersezioni con passi carrabili o con accessi al piano stradale si appli-

cano integralmente le prescrizioni per la eliminazione delle barriere architettoniche vigenti.

Articolo 110
Fossi e canali - reticolo minore

1. Per fossi e canali si applicano le disposizioni relative contenute nel Codice Civile ed i regolamenti dei consorzi irrigui. Si applicano, altresì, le disposizioni relative al "reticolo minore" allegati al PGT.

2. Salva diversa prescrizione contenuta entro lo strumento urbanistico vigente e nei suoi piani esecutivi di dettaglio, i fossi ed i canali non possono essere né interrati né deviati dal loro corso né intubati.

3. Le rive debbono essere mantenute dal proprietario del terreno finitimo al quale compete il taglio di siepi, arbusti ed alberi che dovessero impedire il corretto defluire delle acque.

4. La manutenzione periodica, le spese di rifacimento e di eventuale modifica per rendere/mantenere le opere di cui al comma 1 idonee sia dal punto di vista idraulico che funzionale restano a carico del proprietario del/i terreno/i finitimi. In caso di inadempienza del privato, il Comune e/o l'Ente di tutela o gestione provvede, nei modi e nelle forme di legge, alla manutenzione e/o alla demolizione, addebitando al proprietario le spese sostenute - fatte salve le ulteriori ammende o sanzioni previste.

5. E' fatto divieto costruire, sia in alveo che sulle sponde, manufatti ed ostacoli fissi che impediscano il corretto scorrimento delle acque ed il loro naturale spagliamento.
E' fatto divieto, salva superiore disposizione e/o autorizzazione, posare paratie, griglie, deviatori e quant'altro possa alterare il naturale deflusso delle acque.

6. Eventuali opere di scavalcamento di fossi e canali debbono essere preventivamente autorizzati e debbono avere forma e dimensione tale da non costituire ostacolo. Essi debbono avere, in ogni caso, le dimensioni minime necessarie a sopperire alla necessità di scavalcamento.

SEZIONE II - manufatti di uso collettivo

Articolo 111
Chioschi, cabine telefoniche, edicole, manufatti per il soggiorno esterno di bar e ristoranti, ecc.

1. Su tutto il territorio comunale entro spazi pubblici o privati, gli interventi volti a realizzare manufatti provvisori, anche non infissi al suolo ma necessari per far fronte ad esigenze stagionali o transitorie, attivi comunque per periodi non superiori agli otto mesi, sono soggetti a preventivo atto formale, nel quale è espressamente indicata la scadenza o periodicità del permesso stesso, al parere della Commissione Paesaggio e ai disposti di cui all'art. 116 E' fatto divieto installare detti manufatti o manufatti simili al di fuori dalle zone edificabili previste dallo strumento urbanistico comunale.

2. Chioschi, cabine telefoniche, edicole, manufatti per il soggiorno esterno, etc., devono corrispondere a criteri di decoro e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, nel rispetto delle norme del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione. Foggia e colori dei manufatti debbono essere consoni all'ambiente entro il quale si collocano. Il relativo progetto deve specificatamente individuare i singoli componenti così da consentire una completa valutazione.

3. La richiesta di posa deve essere accompagnata da elaborati grafici sufficienti a fornire all'Amministrazione comunale gli esatti elementi relativi all'ubicazione, alle dimensioni, alla funzionalità ed all'aspetto architettonico, nonché quelli necessari per consentire la valutazione delle possibili conseguenze dell'intervento sul traffico e la viabilità.

4. I manufatti devono essere realizzati con materiali idonei per robustezza, stabilità, igienicità e manutenibilità. E' vietato l'impiego di materiali di recupero o di materiali facilmente deperibili. Si applicano i disposti di cui al Regolamento d'Igiene.

5. Il soggetto autorizzato a collocare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di dieci giorni dalla data di scadenza del permesso; in caso di mancata rimozione e remissione in pristino, l'Amministrazione provvede direttamente in danno dell'ina-

dempiente.

6. Nel caso in cui si configurino come luoghi di lavoro, devono essere dotati di intercapedine/vespaio aerato, ai sensi dell'art. 3.2.6. del Regolamento d'Igiene, dell'altezza e dei rapporti aeroilluminanti, delle dotazioni di servizi igienici e di spogliatoi prescritti dal Regolamento d'Igiene. In altri casi le prescrizioni igienico sanitarie sono valutate a seconda della destinazione d'uso richiesta.

7. Gli atti di cui sopra non sostituiscono a nessun effetto il permesso per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.

8. Le disposizioni del presente articolo non sono applicabili:
   a) alla collocazione di attrezzature destinate al commercio su aree specificatamente individuate,
   b) alle costruzioni di servizio per i cantieri edili.

SEZIONE III - toponomastica

Articolo 112
Segnaletica - cartelli

1. Non è soggetto a provvedimenti abilitativi l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe piastrine, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purché il manufatto non sia soggetto a vincolo monumentale o si trovi in aree di rispetto paesaggistico-ambientale di cui alle leggi di tutela archeologica, monumentale o ambientale.

2. Nei limiti e nel rispetto delle norme vigenti in materia di circolazione stradale, l'Amministrazione comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare o fare applicare sul fronte delle costruzioni:
- le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnati alle aree pubbliche,
- le lapidi,
- i cartelli per segnalazioni stradali,
- le piastrine ed i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, etc.,
- le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico,
- i cartelli indicatori dei pubblici servizi, di pronto soccorso e delle farmacie,
- i cartelli segnalatori dei servizi di interesse pubblico o collettivo,
- gli orologi elettrici,
- i sostegni per i fili conduttori elettrici,
- gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori ed ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici,
- le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.

3. Le apparecchiature e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere occultati alla pubblica vista.

4. Le apparecchiature non devono arrecare molestia all'utenza dello stabile e non devono costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosi per il pedone; gli stessi non debbono impedire la vista dei manufatti già in sito e non debbono costituire motivi di disordine e di inquinamento visivo.

5. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai punti precedenti, deve darne avviso all'Amministrazione comunale o all'Ente interessato, che prescrivono, nel più breve tempo possibile, le cautele del caso.

5. La tutela e la manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, sono a carico degli enti o dei privati installatori.

Articolo 113
Lapidi ed elementi speciali

1. Le lapidi esistenti poste su facciate di edifici, anche privati, a ricordo e commemorazione di personaggi o di eventi storici sono da ritenersi inamovibili, salvo consenso esplicito dell'Autorità Comunale.

2 L'Amministrazione comunale può prescrivere che sugli edifici di nuova costruzione e di notevole importanza sia posta una iscrizione recante la data di costruzione dell'edificio stesso, stemmi e/o altri elementi speciali nel rispetto dimensionale di cui al precedente art. 68.

Articolo 114
Numeri civici

1. I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal Comune devono essere apposti, a cura e spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.

2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'ingresso e/o del cancello, a destra di chi guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza non superiore a 3.00 metri, comunque non inferiore a m 1.50 e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

3. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.

4. In luogo del numero civico come sopra assegnato è ammessa, a cura e spese della proprietà, l'apposizione di indicatore in tutto conforme a quello in uso presso l'Amministrazione ma luminoso nelle ore notturne. Il relativo impianto di illuminazione e le condutture devono essere applicate in modo non visibile dalla strada.

6. E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile. In difetto, il Soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale o il Delegato del Sindaco ingiunge gli opportuni provvedimenti, fatta salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

SEZIONE IV - viabilità privata

Articolo 115
Strade private - accessi comuni - cessione di aree

1. La costruzione di strade private è consentita unicamente nell'ambito di Piani Attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previo apposito atto convenzionale da trascrivere a spese di chi ne fa richiesta, dal quale risulti l'obbligo dei privati di sistemare, manutenere ed illuminare la strada stessa (se poste all'interno del centro abitato) nei modi che verranno prescritti dal Comune e di provvedere anche agli scarichi a norma dei Regolamenti Municipali. A garanzia dell'osservanza di questi obblighi i proprietari dovranno fare un deposito in denaro, il cui ammontare sarà stabilito dal Comune.

2. Tutte le strade che non rientrano tra quelle pubbliche sono considerate spazi interni privati a tutti gli effetti.
Pertanto sono definite:

a) strade pubbliche:
   a1) quelle di proprietà di enti territoriali e destinate al pubblico transito, iscritte o meno in appositi elenchi,
   a2) quelle anche non in proprietà di enti territoriali ma che assumono un interesse pubblico in quanto idonee a soddisfare esigenze collettive e siano perciò utilizzate abitualmente dalla generalità dei cittadini appartenenti al Comune,
b) strade private:
   b1) quelle che appartengono a soggetti privati e sono riservate all'esclusivo uso del/dei proprietari,
   b2) quelle che appartengono a soggetti privati e sono riservate all'esclusivo uso privato.

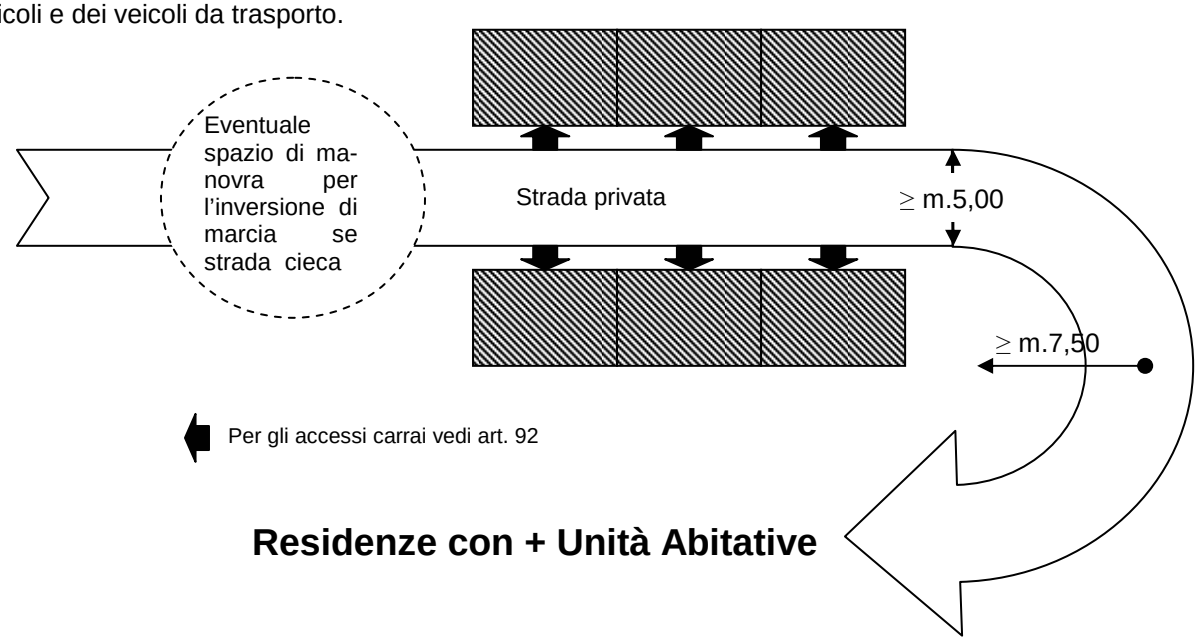
3. Tutte le strade private esistenti sono considerate "accesso comune" agli edifici ed ai lotti edificabili che le fronteggiano; la loro manutenzione e la loro cura sono a carico dei privati aventi causa.

4. 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.

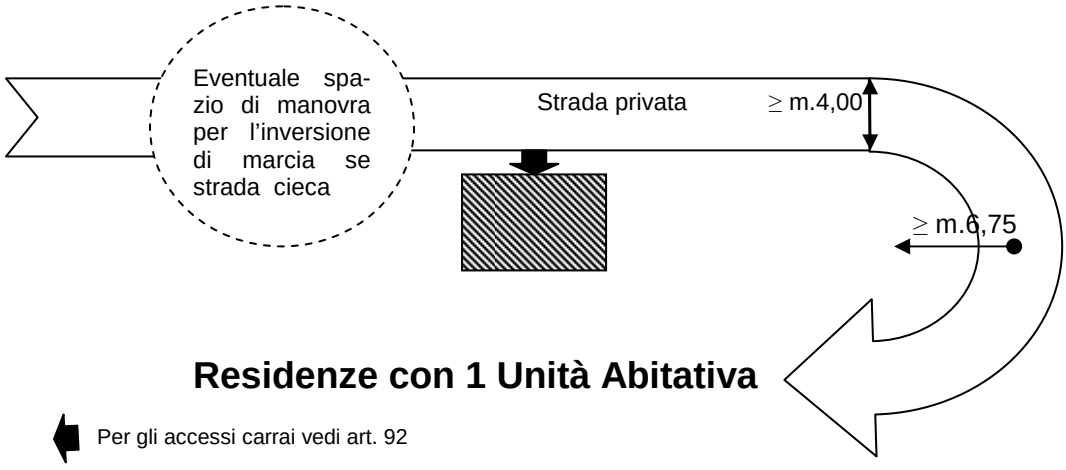
5. Per le strade private di nuova formazione, non aperte al pubblico transito, si deve provvedere alla chiusura dell'imbocco verso gli spazi pubblici mediante cancellata o catena o sbarra.

7. 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 e dei veicoli da trasporto.



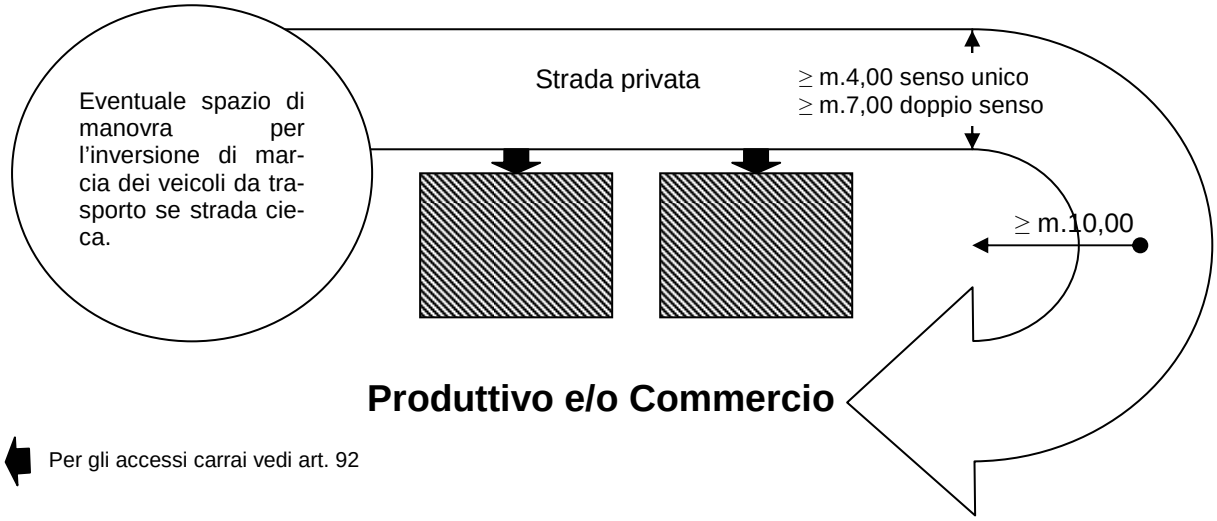
Residenze con + Unità Abitative

8. Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di m. 4,00 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 6,75. Se cieche devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.



Residenze con 1 Unità Abitativa

9. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere:
a) larghezza minima di m. 4,00 nel caso di un unico senso di marcia,
b) larghezza minima 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,
c) se "cieche", devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.



10.Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 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.

11.Quando lo strumento urbanistico generale o i piani esecutivi contenessero la prescrizione di realizzazione di strade pubbliche o di uso pubblico, i proprietari provvedono:
- alla cessione gratuita al Comune delle aree necessarie, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni generali vigenti, nel caso di strade pubbliche,
- alla formalizzazione di idonei vincoli e servitù, nel caso si uso pubblico.

Le spese inerenti e conseguenti agli atti di cessione o di asservimento rimangono in capo ai privati.

SEZIONE V - uso di spazi pubblici

Articolo 116

Tipi e modi di occupazione ed uso degli spazi pubblici

1. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve chiedere specifica autorizzazione o concessione presso lo Sportello Unico Sviluppo Economico comunale indicando - nei modi previsti dal vigente regolamento TOSAP - l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire.

2. L'occupazione del suolo pubblico può essere accordata:
   a) in modo temporaneo in relazione alle opere edilizie da realizzare sulla proprietà privata;
   b) in modo permanente per la realizzazione di intercapedini di servizio e di isolamento dei manufatti latistanti la proprietà pubblica.

3. Il rilascio della concessione salvo i casi di esclusione previsti dal regolamento, è generalmente subordinato alla corresponsione di una tassa, ed al versamento di un eventuale deposito cauzionale che resterà vincolato a favore del Comune sino al termine dell'occupazione e che potrà essere prelevato per la mancata rimessa in pristino del bene occupato.

4. Quando sia necessario prolungare l'occupazione temporanea oltre il termine stabilito, il titolare dell'atto abilitativo ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo.

5. L'atto abilitativo contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.

6. Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare dell'atto abilitativo ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti.

7. Si applicano i disposti di cui al Regolamento d'Igiene art. 3.2.10 e 3.2.11.

Articolo 117

Procedure per l'occupazione temporanea del suolo pubblico - recinzioni provvisorie

1. Fino all'emanazione di apposito regolamento comunale, su tutto il territorio comunale si applicano i seguenti disposti:

2. Qualora siano da occupare aree pubbliche o soggette a pubblico uso, il titolare del permesso di costruire o dell'atto equipollente, prima di dar corso agli interventi, deve richiedere autorizzazione o concessione di occupazione rispettando le procedure del vigente Regolamento (TOSAP cui si rimanda), reperibile presso lo Sportello Unico Sviluppo Economico comunale ovvero scaricabile dal sito ufficiale del Comune.

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 fronteggianti 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 dello speciale atto abilitativo, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

7. Ultimati i lavori, le opere di sistemazione relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la rimessa nel pristino stato.
La riconsegna delle aree avverrà in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale e con lo svincolo e/o l'incameramento delle garanzie finanziare.

8. La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita a cura del titolare o dell'avente titolo, in solido con l'assuntore dei lavori, sotto l'alta sorveglianza dell'Ufficio Tecnico.
In caso di inadempienza, le spese sostenute dal Comune, previa liquidazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, devono essere rimborsate entro 15 giorni dall'invito di pagamento utilizzando, se del caso, le garanzie finanziarie; in difetto l'Amministrazione procederà in via forzosa recuperando integralmente le spese sostenute.

9. Le fronti dei ponti verso strade debbono essere chiuse con reti o presidi similari; devono essere provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

10. Si applicano, inoltre, i disposti di cui all'art. 3.3.2 del Regolamento d'Igiene.

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

TITOLO XVI
IL CANTIERE

SEZIONE I - norme generali

Articolo 118

Sicurezza del cantiere - accessi alle coperture - controlli

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

2. I cantieri debbono essere allestiti e condotti secondo quanto disposto dal D.lgs 9 aprile 2008 n.81 e del Capitolo 3 del Regolamento d'Igiene e successive modificazioni ed integrazioni.

3. La movimentazione delle merci e delle materie prime, sia attuata con mezzi a terra sia mediante sollevamento con gru o sistemi di elevazione, non può avvenire fuori dalle aree recintate e protette con divieto di impiego, anche temporaneo, di spazi comunque aperti al pubblico transito.

4. Quando per motivate cause si dovessero, comunque, interessare spazi pubblici e/o di uso pubblico, questi devono o essere chiusi al pubblico - dietro specifica autorizzazione dell'Autorità competente - o essere protetti con opere provvisionali in grado di assicurare, per dimensionamento, conformazione e materiale, l'incolumità di persone e cose.

5. Per l'accesso alla copertura per operazioni di modifica o manutenzione trovano applicazione i disposti di cui al precedente Titolo I.

6. Su tutto il territorio comunale l'Amministrazione comunale - direttamente o attraverso il Personale dell'Autorità sanitaria preposta - provvede alle verifiche relative alla sicurezza delle costruzioni nei modi e nelle forme vigenti all'atto di ogni singola ispezione, in ogni caso, trovano applicazione i seguenti disposti:

Articolo 119

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. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi.

2. L'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela monumentale o ambientale è subordinata al preventivo nulla-osta delle competenti autorità.

3. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuova costruzione, sono soggette a permesso di costruire o atto equipollente.

4. Il rilascio del permesso di costruire o dell'atto equipollente 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 richiesta di demolizione in presenza di manufatti contenenti fibre di amianto si applicano i disposti di cui alla vigente normativa in materia. .

6. Nel caso di demolizione parziale, devono essere salvaguardate la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione.

7. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno

per tutelare la pubblica incolumità o l'igiene pubblica, può essere compiuto l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente e a spese dello stesso.

Articolo 120

Scavi - sottomurazioni - tirantature

1. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze.

2. Gli scavi devono recare il minore impedimento possibile alla viabilità stradale e all'ordinario uso degli spazi pubblici; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale autorizzazione all'Autorità Comunale. Il richiedente dovrà inoltre darne avviso agli Enti che hanno condutture, cavi, tubazioni od altri manufatti interessanti pubblici servizi ed uniformarsi alle istruzioni che dai medesimi verranno date nell'intento di prevenire ogni guasto alle condotte e loro diramazioni.

3. A dette prescrizioni è fatto obbligo di un immediato adempimento da parte del Proprietario e dell'Assuntore dei lavori; in caso di inosservanza, salve le denuncie all'Autorità giudiziaria ai sensi e per gli effetti delle legge vigenti, il Comune provvede direttamente recuperando gli oneri sostenuti in danno dell'inadempiente.

4. Nel caso di opere di sottomurazione o nella esecuzione di tirantature, di paratie o consolidamenti del terreno devono essere previamente concordate le modalità di eventuale accesso alle proprietà, pubbliche o private, latistanti interessate dalle opere o dal cantiere; il titolare del permesso di costruire o dell'atto equipollente, prima dell'inizio di dette opere, consegna al Comune copia dell'accordo scritto intercorso tra le parti.

5. Per la difesa dalla polvere di applicano i disposti di cui al Regolamento d'Igiene art. 3.3.3.

6. Le stesse procedure, modalità e cautele si applicano per la esecuzione di opere pubbliche interrate interessanti le zone di sottosuolo al di sotto di proprietà private.

7. In caso di scavi a sezione obbligata realizzati sulle pubbliche strade e/o sulle strade private asfaltate, necessari alla realizzazione o manutenzione di sottoservizi, è fatto obbligo a fine lavori di ripristinare lo stato dei luoghi mediante rinterro, costipazione e ricostruzione della pavimentazione esistente e, al fine di limitare il disagio e il pericolo per i cittadini, ricolmare con conglomerato bituminoso in caso di assestamento postumo dello scavo (fino a tre mesi).

Articolo 121

Conferimento dei materiali di risulta - permessi temporanei allo scarico

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 agli Enti preposti 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.

3. Nelle opere di demolizione devono essere privilegiate le operazioni rivolte alla separazione dei materiali di risulta in funzione di un eventuale riciclaggio.

4. E' vietato calare materiali di demolizione verso la pubblica via; quando ciò sia indispensabile data la natura dell'opera, i materiali stessi, preventivamente inumiditi per evitare il sollevamento della polvere, devono essere calati mediante appositi condotti o con altri attrezzi idonei.
E' proibito ingombrare con qualsiasi materiale le vie e gli spazi pubblici adiacenti ai manufatti.

5. In caso di necessità l'Amministrazione può concedere il "permesso temporaneo allo scarico" utilizzando gli spazi pubblici o di pubblico uso, previo pagamento di relativo corrispettivo e la sottoscrizione di atto impegnativo circa l'osservanza delle disposizioni di cui al presente Regolamento. Prima di dar luogo alla occupazione l'Assuntore, in contraddittorio con i Funzionari dell'Amministrazione, procede alla definizione dell'area pubblica da occupare, al fine di:

a) determinare il tempo necessario per l'esecuzione delle opere,
b) determinare il corrispettivo dovuto per la temporanea occupazione,
c) l'ammontare della cauzione da versare a garanzia del ripristino del suolo pubblico,
d) le modalità di realizzazione delle cesate di protezione e dei mezzi di segnalazione da porre in essere.

Ove sia necessario prolungare l'occupazione oltre il tempo utile accordato, l'Assuntore deve presentare nuova domanda, pagando il relativo corrispettivo.

6. Nel caso previsto al precedente comma 5, il carico e lo scarico dei materiali di costruzione e di demolizione, dai mezzi di trasporto, deve essere fatto con la massima premura ed usando tutte le cautele necessarie al fine di evitare disturbi e molestie sia agli abitanti che alla circolazione.

7. Negli atti autorizzativi l'Amministrazione ha la facoltà di fissare gli orari di esecuzione delle opere.

8. Ultimate le opere, l'Assuntore dei lavori deve consegnare perfettamente pulita, ripristinata e sgombera l'area pubblica che venne rinchiusa nel cantiere o comunque occupata per l'esecuzione dei lavori. Si applicano i disposti di cui al Regolamento Locale d'Igiene Capitolo 3.

9. Il deposito cauzionale di cui al comma 5 non può essere rimborsato se non dopo che i Funzionari dell'Amministrazione abbiano constatata la perfetta rimessa in pristino di tutte le opere. In caso contrario l'Amministrazione provvede in danno, incamerando in tutto o in parte il deposito cauzionale. Quando i costi di ripristino dovessero superare l'importo della somma depositata, l'Amministrazione provvede alla fiscalizzazione a carico dell'Assuntore delle spese effettivamente liquidate.

Articolo 122

Rinvenimenti

1. Qualsiasi opera da intraprendere su terreni sottoposti a vincolo archeologico deve essere preventivamente segnalata alla competente Soprintendenza; essa fissa le cautele necessarie, impartendo le opportune disposizioni.

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

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

4. Quando in fase di escavazione dovessero essere rinvenuti eventuali materiali tossici, l'assuntore sospende immediatamente le opere di scavo e ne dà immediata notizia all'autorità comunale competente ed agli Enti preposti. Trovano applicazione, inoltre, i disposti di cui al Regolamento d'Igiene art. 3.3.6.

TITOLO XVII
IL PROGETTO

SEZIONE I - norme generali

Articolo 123
Modalità di rappresentazione grafica

1. Al fine di rendere più facile l'identificazione degli elementi di progetto, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto delle norme del presente regolamento, gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione. Tali modalità vanno rispettate sia nella rappresentazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, etc.) che nella descrizione dei materiali impiegati.

2. Gli elaborati grafici debbono essere copiati su supporto cartaceo in versione bianco/nera. Non sono ammesse altre coloriture se non quelle espressamente previste dalle norme UNI e dal presente Regolamento. Sono prescritte unicamente copie a colori quando debbono essere rappresentati gli inserimenti ambientali e i cromatismi prescritti o proposti per i prospetti ed i particolari. In tal caso la coloritura, ottenuta con qualsiasi tecnica, deve corrispondere a quella che verrà realmente realizzata.

3. I disegni di dettaglio per l'indicazione dei colori possono essere realizzati in versione bianco/nera con opportune campiture a retino e creazione di apposita legenda in b/n alla quale sono uniti i campioni al reale.

4. Le rappresentazioni grafiche devono rispondere ai criteri di standardizzazione ammessi e codificati e devono utilizzare grafie, segni e simboli riconosciuti e unificati, 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,

qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si deve far riferimento alla quota numerica.

5. 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.

Articolo 124
Rappresentazione del contesto ambientale

1. La predisposizione di specifici elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta deve dimostrare l'inserimento del manufatto nel contesto urbano o extraurbano, illustrando le caratteristiche peculiari dei luoghi direttamente ed indirettamente interessati dalle opere.

2. Le rappresentazioni grafiche debbono essere estese fino a ricomprendere i profili degli edifici e dei terreni latistanti. Nel caso di edifici in zone ad edilizia rada la condizione si ritiene soddisfatta quando le rappresentazioni ricomprendono una fascia di almeno 20 mt.

3. La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto deve contenere i dati relativi all'immediato intorno e, precisamente:

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, i materiali, le finiture, etc.,
e) presenza di eventuali impianti (elettrodotti, metanodotti, etc.) e relative servitù,
f) rilievo fotografico a colori - con immagini aventi dimensioni minime di cm 10 x 15 - dell'area e del suo contesto
g) scheda degli eventuali vincoli igienico sanitari, datata, timbrata e firmata.

4. Diverse e/o ulteriori rappresentazioni potranno motivatamente essere richieste dalle specifiche com-

missioni in sede di esame.

Articolo 125
Documentazione tecnica

1. Le richieste di permesso di costruire o atto equipollente, nonché la denuncia di inizio attività, devono essere corredate dalla documentazione tecnica esplicativa dei progetti che consenta le necessarie verifiche tecniche da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) anche per quanto riguarda i contenuti della *Colonna Verde*.

2. La documentazione necessaria per la rappresentazione dei progetti è prevista all' "Allegato A" al presente Regolamento.

Documentazione tecnica per opere pubbliche

1. I progetti delle opere viabilistiche e di sistemazione delle aree verdi annesse, di rispetto e di sicurezza, come svincoli, rotatorie e banchine stradali, devono essere conformi alla normativa di cui al D.Lgs. 12.04.2006, n. 163 e s.m.i. nonché al Capo II del d.P.R. 21.12.1999, n. 554 e s.m.i..

2. Gli elaborati grafici, da presentare in numero minimo di 3 copie cartacee ed un Cd-rom contenente i files grafici in formato DWG o PDF (che rimarranno di piena ed assoluta proprietà dell'Amministrazione, salvo il disposto dell'art. 11 della Tariffa Professionale), devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione sia nella illustrazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.) sia nella descrizione dei materiali impiegati. L'Amministrazione comunale può richiedere un maggior numero di copie nel caso di richieste di pareri, nulla osta e/o di contributi ad altri Enti.

3. Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato UNI A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, il numero progressivo identificativo dell'elaborato, la data di redazione, i dati dell'Ente Comunale, le generalità del progettista (con apposta firma e relativo timbro professionale), del Direttore dei lavori se già incaricato (con apposta firma e relativo timbro professionale), oltre ad idoneo spazio per i timbri e le firme del Sindaco e del Responsabile del Procedimento.

4. In tutti gli elaborati cartacei dovrà essere predisposto idoneo spazio libero, delle dimensioni UNI A4, per l'apposizione da parte dell'Amministrazione comunale, dei timbri di assunzione al protocollo e di vidimazione dei tipi progettuali.

TITOLO XVIII
LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

SEZIONE I - composizione

Articolo 126
Composizione della Commissione

1. La Commissione è istituita con l'art. 81 della L.R. 12/2005 e s.m.i.. Essa è composta da tre commissari aventi particolare e qualificata esperienza pluriennale nella tutela del paesaggio che abbiano maturato ulteriori esperienze professionali specifiche in materia di tutela del paesaggio, di pianificazione e gestione del territorio e del paesaggio, di progettazione edilizia ed urbanistica, di tutela dei beni architettonici e culturali, di progettazione paesaggistica e ambientalistica, di progettazione architettonica e di sostenibilità ambientale degli edifici, risultanti dal curriculum.

2. La Commissione è integrata, per le pratiche che lo richiedano, a giudizio del Presidente, da:
- 1 agronomo forestale con particolare esperienza in materia, dimostrata da curriculum o attestati di partecipazione a corsi specifici di preparazione;
- 1 geologo con particolare esperienza in materia, dimostrata da curriculum o attestati di partecipazione a corsi specifici di preparazione.

3. Partecipano alle sedute della Commissione Paesaggio, senza diritto di voto, il Responsabile del competente servizio comunale, o suo delegato, con funzione di segretario verbalizzante e che introduce ai commissari le pratiche da esaminare.

Articolo 127
Nomina della commissione

1. La Commissione Paesaggio è nominata dalla Giunta entro 90 gg. dalla proclamazione dell'elezione del Sindaco, valutando i *curricula* dei candidati presentati espressamente per tale scopo.

2. L'atto di nomina viene pubblicato all'Albo Pretorio secondo le modalità di legge.

Articolo 128
Nomina del Presidente

1. Il Presidente viene sempre nominato prima di dare corso ai lavori della Commissione e ha una durata limitata alla singola seduta in corso cosicché ogni seduta potrà essere caratterizzata da un Presidente diverso ma comunque sempre facente parte dei membri della Commissione con diritto di voto. Durante il suo periodo di nomina un commissario può essere eletto Presidente più volte ed anche consecutivamente. In caso di indecisione la Commissione è presieduta dal Commissario anziano.

2. Il Presidente organizza i lavori della Commissione, assicurandone l'ordinato svolgimento sulla base dell'ordine del giorno predisposto dal Responsabile del servizio comunale competente.

Articolo 129
Durata della Commissione

1. La nomina in qualità di componente della Commissione Paesaggio decorre dalla data di notifica del decreto di nomina.

2. La nomina dei commissari ha la durata per l'intero tempo della tornata amministrativa e che, conseguentemente, in presenza di nuova tornata amministrativa, indipendentemente dalla durata vigente al momento dell'avvenuta precedente nomina, le persone nominate in tale veste dovranno cessare per e con le nuove nomine.

3. I commissari che durante il corso del mandato siano venuti meno per dimissioni o per altra causa sono surrogati con nomina del Sindaco, con le stesse modalità previste per le nomine originarie.

4. I commissari nominati in via di surroga restano in carica per il solo tempo in cui sarebbero rimasti in carica i commissari surrogati.

5. Alla scadenza del termine di cui al comma 2, la Commissione Paesaggio opera in regime di "prorogatio" fino alla nomina della nuova Commissione.

Articolo 130

Incompatibilità e conflitto di interessi

1. Può essere nominato commissario colui che abbia già ricoperto tale ruolo durante l'intera tornata amministrativa precedente o anche per una parte della medesima.

2. La nomina in qualità di componente della Commissione Paesaggio è incompatibile:
   a) con la minore età e l'interdizione all'esercizio dei diritti politici;
   b) con la carica di consigliere comunale o circoscrizionale, ovvero di componente della Giunta Comunale;
   c) con il ruolo di componente della Commissione Edilizia o di altre Commissioni Comunali o circoscrizionali;
   d) con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune o Enti, Aziende Partecipate o Società da esso dipendenti, fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 126 comma 2;
   e) con la funzione di presidente, consigliere, amministratore delegato o membro del collegio sindacale nell'ambito delle Aziende Partecipate;
   f) con le ipotesi previste dall'art. 63 comma 1 numero 4) del D.Lgs. n. 267/2000;
   g) con l'aver riportato una sentenza di condanna passata in giudicato per delitti contro la Pubblica Amministrazione o per reati in materia edilizia od ambientale.
   h) Le cause di incompatibilità, sia che esistano al momento della nomina sia che sopravvengano ad essa, comportano la decadenza dalla nomina medesima.

3. Quando la Commissione debba discutere su progetti di cui siano autori, costruttori, proprietari o comunque altrimenti interessati uno o più membri di essa, questi non potranno assistere alla discussione né esprimere il proprio voto, allontanandosi dall'aula.

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

Articolo 131

Decadenza dei Commissari

1. Quando successivamente alla nomina si verifichi qualcuna delle condizioni previste dall'art. "incompatibilità e conflitto di interessi" il Sindaco le contesta all'interessato.

2. Il soggetto ha dieci giorni di tempo per formulare osservazioni o per eliminare le cause di incompatibilità.

3. Entro i dieci giorni successivi alla scadenza del termine di cui al comma 2 il Sindaco, ove ritenga sussistente la causa di incompatibilità e la medesima sia rimuovibile, invita l'interessato a rimuoverla.

4. Qualora l'interessato non vi provveda entro i successivi 10 giorni o la causa di incompatibilità non sia rimuovibile, il Sindaco lo dichiara decaduto.

5. L'interessato dovrà astenersi dalla partecipazione ai lavori della Commissione Paesaggio a partire dalla comunicazione della contestazione.

6. Vengono dichiarati decaduti con atto del Sindaco, su segnalazione del Presidente, i commissari che risultino assenti per tre sedute consecutive senza che abbiano, per iscritto, giustificato l'assenza.

7. Il Sindaco provvede quindi alla surroga dei soggetti dichiarati decaduti.

Articolo 132
Compiti della Commissione

1. Il parere della Commissione Paesaggio è obbligatoriamente richiesto per:
   a) Le autorizzazioni paesaggistiche su immobili ed aree di interesse paesaggistico tutelati dalla legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, ovvero tutelati direttamente quali bellezze naturali o panoramiche, o dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136, 143 comma 1 lettera d) e 157 del D.Lgs. n. 42/2004;
   b) gli accertamenti di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 181 del D.Lgs. n. 42/2004;
   c) gli accertamenti di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 1, commi 37, 38 e 39 della L. 15.12.2004 n. 308;
   d) l'irrogazione delle sanzioni amministrative in materia paesaggistica;
   e) i pareri di cui all'art. 32 della L. 28.02.1985 n. 47;
   f) la valutazione paesistica dei progetti - siano essi indifferentemente correlati alle modalità di permesso di costruire o atto equipollente - che incidano sull'esteriore assetto dei luoghi e degli edifici secondo il profilo del loro inserimento del contesto, ai sensi del Titolo IV del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), in ambiti non assoggettati a specifica tutela, qualora sia determinato e/o verificato dalla struttura di competenza, che il progetto superi la soglia di rilevanza;
   g) la valutazione paesistica dei Piani Urbanistici Attuativi;
   h) la valutazione di pareri preventivi, ai sensi dell'art. 29 del PTPR, finalizzati all'individuazione di opportuni criteri per il migliore inserimento paesistico-ambientale degli interventi;
   i) gli interventi di arredo urbano e di qualificazione di spazi pubblici e l'assetto del verde pubblico di rilievo paesaggistico;
   j) i manufatti e le attività edilizie di cui agli artt. 88, 90, 100, 101, 103 e 111 nei casi previsti;
   k) nei casi previsti, la collocazione di antenne per telecomunicazioni di cui all'Allegato B e le apparecchiature tecnologiche di cui all'Allegato C oltre ai progetti per la realizzazione e/o modificazione di infrastrutture di telecomunicazioni ai sensi dell'art. 87 del D.Lgs n. 259/2003 e della L.R. n. 11/01.
   l) la valutazione dei contenuti di natura paesistico-ambientale delle proposte di variante generale o parziale del Piano di Governo del Territorio.
   m) le proposte di annullamento o di revoca dei provvedimenti assunti previo parere dalla Commissione Paesaggio.
   n) ogni altro argomento in ordine al quale l'Amministrazione comunale ritenga necessario od opportuno acquisire il parere della Commissione Paesaggio.

2. La Commissione Paesaggio potrà esercitare la propria attività anche per progetti al di fuori dei confini territoriali qualora vengano costituite forme consorziate fra comuni, caratterizzate dall'unitarietà di paesaggio e previa stipula di appositi atti convenzionali tra gli enti interessati.

Articolo 133
Modalità di valutazione della Commissione

1. Fermo restando che la verifica della conformità del progetto alla strumentazione urbanistica comunale ed alle vigenti norme edilizie è di competenza dell' apposita struttura edilizia comunale, la Commissione Paesaggio si esprime sui progetti elencati al precedente articolo che, quando necessario, vengono sottoposti alla medesima già corredati del giudizio di conformità sotto il profilo urbanistico-edilizio.

2. La Commissione Paesaggio, nell'esame dei progetti e nella formalizzazione dei relativi pareri, valuta la sostenibilità paesistica degli interventi con particolare riferimento a:
   a) la compatibilità con gli strumenti paesistico-ambientali;
   b) il rapporto con il contesto;
   c) la qualità progettuale emergente dalla percentuale di sostenibilità ambientale ottenuta dalla *Colonna Verde* preliminare.

3. Il parere non favorevole della Commissione Paesaggio deve essere adeguatamente motivato.

4. E' facoltà della Commissione Paesaggio redigere un apposito documento guida sui criteri di riferimento per la formalizzazione dei pareri.

Articolo 134
Convocazione e riunione della Commissione

1. La Commissione è convocata dal Responsabile del servizio comunale competente o, in caso di sua prolungata assenza o impedimento, dal Sindaco o suo delegato. Egli fissa le date della convocazione della Commissione e stabilisce l'ordine del giorno dei lavori.

2. La convocazione della Commissione deve avvenire in forma scritta ed essere recapitata a ciascuno dei componenti, a mezzo telefax o posta elettronica, almeno con cinque giorni di anticipo.

3. Le sedute urgenti possono essere convocate a mezzo telegramma, telefax, posta elettronica o telefonicamente almeno due giorni prima della seduta.

4. Le sedute della Commissione si svolgono di norma a porte chiuse, fatte salve le modalità di audizione dei progettisti o di altri soggetti disciplinate dai commi seguenti.

5. La Commissione può decidere di invitare il Sindaco e/o l'Assessore competente al fine di acquisire informazioni sullo stato di attuazione e di sviluppo degli strumenti di gestione del territorio anche in tema di tutela paesistico-ambientale.

6. La Commissione può decidere di invitare l'estensore di un progetto, al fine di meglio comprendere le motivazioni che hanno portato alle scelte progettuali. La non adesione del progettista a tale richiesta non può comunque costituire motivo di non pronunciamento sul progetto o di pronunciamento negativo.

7. La Commissione può anche chiedere l'audizione di consulenti od esperti dell'Amministrazione per approfondire particolari tematiche di natura progettuale, legale, o legati alla certificazione ambientale RECENS21.

8. I soggetti interessati direttamente all'oggetto in discussione possono chiedere di essere ascoltati dalla Commissione Paesaggio per esporre compiutamente le proprie ragioni, formulando per iscritto la richiesta e motivandone le ragioni. La Commissione decide nella seduta successiva alla data di richiesta, fissando la data di audizione oppure negandone la possibilità. La decisione della Commissione è inappellabile.

9. I soggetti invitati dalla Commissione Paesaggio, a qualunque titolo, non hanno diritto di voto e partecipano alla seduta solo nella fase di illustrazione del singolo oggetto abbandonando l'aula prima della fase di discussione ed espressione del parere.

10. Con unanime decisione dei componenti della Commissione aventi diritto di voto, a singole sedute della stessa può essere ammessa la partecipazione pubblica.

Articolo 135
Validità delle sedute e delle deliberazioni

1. Le sedute della Commissione non sono valide senza l'intervento della maggioranza dei componenti aventi diritto di voto.

2. L'esame degli oggetti avviene con un ordine del giorno scritto, consegnato ai commissari all'inizio della seduta e compilato dal Responsabile del servizio comunale competente seguendo l'ordine cronologico di presentazione delle domande o degli aggiornamenti delle medesime.

3. Le deliberazioni della Commissione sono motivate mediante verbale scritto firmato, al termine della seduta dal Presidente, da un commissario fra i presenti e dal segretario.

4. La Commissione decide validamente con la maggioranza assoluta dei voti favorevoli dei commissari presenti aventi diritto di voto.

5. I componenti della Commissione che abbiano un interesse personale sull'argomento per il quale debba essere espresso il parere devono astenersi dal partecipare alla discussione e alla votazione relativa all'argomento stesso.

6. Dal verbale deve risultare la presenza dei commissari durante la seduta. Il verbale deve riportare il testo integrale del parere reso dalla Commissione su ogni istanza esaminata.

Articolo 136
Espressione del parere

1. La Commissione può, prima di rendere il proprio parere, proporre al Responsabile del procedimento di richiedere le modifiche al progetto o subordinare l'esito favorevole a opere atte a migliorare l'inserimento dell'intervento nel contesto o la mitigazione secondo modalità disciplinate dall'art. 38 della L.R. n. 12/2005 o la documentazione integrativa di cui al successivo comma che si ritengano necessari per migliorare il progetto o per completare l'istruttoria.

2. Ciascun commissario è tenuto ad esprimere sulla richiesta in esame il proprio parere favorevole o contrario, ferma restando la possibilità di astensione.

3. Nell'espressione dei pareri, in caso di parità prevale il voto del Presidente della Commissione.

4. Il parere della Commissione deve essere motivato in termini analitici, ove contrario. Il parere dei commissari dissenzienti rispetto alla maggioranza deve essere sempre motivato in termini analitici. La motivazione, che può anche essere espressa in forma di relazione, deve risultare dal verbale, nella consapevolezza della componente discrezionale insita negli apprezzamenti della Commissione, così come riconosciuti dalla normativa.

Articolo 137
Verbalizzazione e diffusione dei pareri

1. Il segretario della Commissione Paesaggio provvede alla redazione dei verbali delle adunanze della Commissione stessa e alla loro raccolta ed archiviazione; la validazione dei verbali avviene con la sottoscrizione del Presidente e del segretario.

2. I pareri della Commissione Paesaggio sono diffusi solo in forma ufficiale, a cura del segretario, mediante sunto, od estratto.

3. L'esito del parere può essere riportato sul sito internet del Comune.

4. Il parere viene riportato anche nel relativo fascicolo, omettendo di indicare la parte relativa alle votazioni individuali dei commissari che saranno indicate solo nel registro ufficiale delle sedute, depositato presso l'ufficio, sia in forma elettronica che cartacea.

5. E' consentito l'accesso ai verbali della Commissione Paesaggio e l'estrazione di copia, in forma sommaria dei medesimi, con le modalità e alle condizioni stabilite dalla normativa vigente in materia di accesso agli atti.

Articolo 138
Rapporti con le strutture comunali

1. La Commissione può richiedere alla struttura comunale competente, tramite il Segretario, chiarimenti in ordine alla strumentazione urbanistica e normativa vigente e/o adottata, chiedendo copia di atti od estratti degli strumenti urbanistici, ovvero pareri tecnici e/o legali resi dai consulenti dell'Amministrazione o da altri uffici comunali.

2. Ciascun commissario può prendere direttamente visione della relazione dettagliata, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento edilizio in esame, a cura del responsabile del procedimento, redatta ai sensi del comma 3 dell'art. 38 della L.R. n. 12/2005.

3. Per accordo tra i rispettivi presidenti, per l'esame di particolari atti, la Commissione Paesaggio può svolgersi anche congiuntamente con altre commissioni comunali o circoscrizionali. L'espressione del parere deve tuttavia avvenire nell'ambito proprio della Commissione per il Paesaggio con le modalità ordinarie di votazione.

Articolo 139
Sopralluogo

1. E' data facoltà alla Commissione Paesaggio di eseguire sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione dei pareri di competenza.

TITOLO XIX
LA COMMISSIONE EDILIZIA

Articolo 140
La Commissione edilizia

1. La Commissione Edilizia è un organo collegiale tecnico-consultivo comunale facoltativo, nel settore edilizio ed urbanistico.

2. Il Comune di Ranco con atto consigliare n.9 del 19/6/2002, ritenendolo un organo divenuto ormai non indispensabile e surrogabile dalla Commissione Paesaggio, anche al fine di semplificare le procedure e l'iter amministrativo del "progetto", ha ritenuto di abolire la Commissione Edilizia.

TITOLO XX
PROCEDURE PARTICOLARI – SPORTELLO UNICO
SEZIONE I - conferenze

Articolo 141
Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune

1. Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) può indire una Conferenza dei servizi tra le strutture interne all'Amministrazione comunale, ai sensi delle disposizioni vigenti.

2. Per il suo funzionamento si applicano le disposizioni vigenti all'atto di convocazione della stessa.

Articolo 142
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, nei modi e nelle forme fissate dalle disposizioni statali e regionali vigenti.

Articolo 143
Procedimento mediante Conferenza dei servizi - opere soggette a valutazione ambientale

1. Per gli impianti e i depositi nei quali sono utilizzati materiali nucleari, impianti di produzione di materiale di armamento, impianti di produzione, raffinazione e stoccaggio di oli minerali e deposito temporaneo, smaltimento, recupero e riciclaggio dei rifiuti nonché nelle ipotesi comportanti necessità di controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose e prevenzione e riduzione dell'inquinamento ovvero quando il richiedente non intenda avvalersi del procedimento mediante autocertificazione di cui al successivo articolo, il procedimento ha inizio con la presentazione della domanda alla struttura comunale competente, la quale invita ogni Amministrazione competente a far pervenire gli atti autorizzativi o di consenso, comunque denominati, entro un termine non superiore a novanta giorni decorrenti dal ricevimento della documentazione.

2. Salva diversa disposizione definita dalla normativa statale o regionale vigente all'atto di presentazione dell'istanza, per i progetti di opere da sottoporre a valutazione di impatto ambientale il termine è di centocinquanta giorni prorogabile di novanta giorni. Qualora l'Amministrazione competente per la valutazione di impatto ambientale rilevi l'incompletezza della documentazione trasmessa può richiederne, entro trenta giorni, l'integrazione. In tal caso il termine ricomincia a decorrere dalla presentazione della documentazione completa.

3. Se una delle Amministrazioni di cui al comma 1 deputate al rilascio di atti autorizzativi o di consenso, comunque denominati, si pronuncia negativamente, la struttura trasmette detta pronuncia al richiedente entro tre giorni e il procedimento si intende concluso. Il richiedente, entro venti giorni dalla comunicazione, può chiedere alla struttura di convocare una Conferenza di servizi al fine di eventualmente concordare quali siano le condizioni per ottenere il superamento della pronuncia negativa.

4. Decorso inutilmente il termine di cui al precedente comma 1, entro i successivi cinque giorni, su richiesta del responsabile del procedimento presso la struttura, il Sindaco convoca una Conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti delle disposizioni legislative e statutarie vigenti.

5. La convocazione della Conferenza è resa pubblica mediante affissione dell'avviso di convocazione all'albo pretorio nonché, quando possibile, attraverso modalità informatiche. Alla stessa possono partecipare i soggetti portatori di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi, nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto, presentando osservazioni che la Conferenza è tenuta a valutare.

6. Il verbale recante le determinazioni assunte dalla Conferenza dei servizi tiene luogo del provvedimento amministrativo conclusivo del procedimento e viene immediatamente comunicato, a cura della struttura, al richiedente.

7. Salva diversa disposizione definita dalla normativa statale o regionale vigente all'atto di presentazione

dell'istanza, il procedimento si conclude nel termine di sei mesi. Per le opere da sottoporre a valutazione di impatto ambientale il procedimento si conclude nel termine di undici mesi.

SEZIONE II - ambito produttivo

Articolo 144

Sportello unico per le attività edilizie nel settore produttivo - Ambito di applicazione

1. La presente disciplina ha per oggetto la realizzazione, la ristrutturazione, l'ampliamento, la cessazione, la riattivazione e la riconversione dei manufatti edilizi a qualunque destinazione d'uso destinati nei settori produttivi, nei modi e nelle forme fissate dalle disposizioni statali, regionali e comunali vigenti.

2. L'attivazione dello "sportello unico" sarà successiva alla informatizzazione della struttura comunale e le modalità di accesso allo sportello unico verranno fissate in appositi atti.

3. Gli articoli seguenti trovano applicazione dopo l'attivazione disposta così come prevista dal precedente comma 2.

Articolo 145

Definizione di impianti produttivi a struttura semplice

1. Sono impianti a struttura semplice, come individuati dalla Regione con appositi atti, gli impianti che:
   a) non risultano in contrasto con le previsioni urbanistiche comunali,
   b) non sono sottoposti alle procedure di valutazione d'impatto ambientale nazionale o regionale,
   c) non rientrano tra gli impianti soggetti alla disciplina in materia di qualità dell'aria relativamente a specifici agenti inquinanti e di inquinamento prodotti dagli impianti industriali,
   d) non sono soggetti alla disciplina sui rischi di incidenti rilevanti connessi con determinate attività industriali,
   e) non rientrano negli elenchi delle industrie insalubri di prima e seconda classe.

2. Per gli impianti a struttura semplice si applica il procedimento mediante autocertificazione.

Articolo 146

Sportello unico per le attività produttive (SUAP)

1. Ai fini della semplificazione e il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, con DPR 7 settembre 2010 n.160, per il Comune di Ranco è individuato il SUAP Agenzia di Gavirate[26] quale unico punto di accesso territoriale per tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi, e quelli relativi alle azioni di localizzazione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività, ivi compresi quelli di cui al D.Lgs 26 marzo 2010 n.59.

3. Le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni (comprese le SCIA) e le comunicazioni concernenti le attività e i relativi elaborati tecnici e allegati sono presentati, esclusivamente in modalità telematica, al SUAP Agenzia di Gavirate (ente locale convenzionato con Ranco), ed è il SUAP che provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione territoriale.

4. Sono esclusi dall'ambito di applicazione del citato DPR 160/2010 gli impianti e le infrastrutture energetiche, le attività connesse all'impiego di sorgenti di radiazioni ionizzanti e di materie radioattive, gli impianti nucleari e di smaltimenti di rifiuti radioattivi, le attività di prospezione, ricerca e coltivazione di idrocarburi, nonché le infrastrutture strategiche e gli insediamenti produttivi di cui agli artt. 161 e seguenti del decreto legislativo 12 aprile 2006 n.163.

[26] *L'elenco delle Agenzie accreditate, con l'indicazione dell'ambito territoriale e delle attività, nonché i relativi aggiornamenti e gli eventuali provvedimenti di sospensione o di revoca dell'accreditamento, sono disponibili sul portale: http://www.impresainungiorno.gov.it*

Articolo 147
I procedimenti dello SUAP

1. ai sensi del DPR 160/2010 e s.m.i. (cui si rimanda per i dettagli del caso) lo SUAP gestisce tre tipologie di procedimenti:

a) il procedimento cd. Automatizzato (artt. 5 e 6);

b) il procedimento ordinario: il cd. Procedimento Unico (art. 7);
Inoltre nell'ambito della disciplina del procedimento ordinario l'art. 8 individua due ulteriori procedimenti di competenza del SUAP:
- un procedimento semplificato di proposta di variante agli strumenti urbanistici
- una procedura di verifica preliminare di conformità dei progetti

c) il procedimento relativo alla chiusura dei lavori e collaudo (art. 10)

SEZIONE III - altri settori

Articolo 148
Sportello unico per l'edilizia

1. La presente disciplina ha per oggetto la realizzazione, la ristrutturazione, l'ampliamento, la demolizione, la riattivazione e la riconversione dei manufatti edilizi a qualunque destinazione d'uso destinati con la sola esclusione di quelli destinati ad attività produttive.

2. L'attivazione dello "sportello unico per l'edilizia" sarà successiva alla informatizzazione della struttura comunale e le modalità di accesso allo sportello verranno fissate in appositi atti.

3. Gli articoli seguenti trovano applicazione dopo l'attivazione disposta così come prevista dal precedente comma 2.

4. Per l'esercizio delle funzioni amministrative di cui al presente articolo è istituita una apposita struttura organizzativa competente responsabile, tra l'altro, del rilascio del permesso di costruire. Alla struttura comunale di cui al presente comma si rivolgono gli interessati ai quali lo Sportello garantisce l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari, all'elenco delle domande presentate, allo stato del proprio iter procedimentale e a ogni altra informazione connessa.

5. Il procedimento amministrativo per il rilascio del permesso di costruire è unico. A tal fine è indetta una Conferenza interna dei servizi alla quale partecipano, ai fini dell'espressione congiunta di ogni parere, nulla-osta o atto di assenso comunque denominati di competenza comunale, i responsabili degli uffici, servizi comunali e, se necessario, di aziende comunali e sanitarie locali o loro delegati muniti di rappresentanza.

6. La Conferenza interna è presieduta dal responsabile del procedimento.

7. Le determinazioni e i pareri resi in tale sede tengono luogo degli atti amministrativi di competenza dei singoli uffici.

8. Le determinazioni assunte in sede di Conferenza dei servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal responsabile del procedimento tra i funzionari dell'Amministrazione comunale; il verbale della conferenza dei servizi tiene luogo del provvedimento conclusivo del procedimento.

9. Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e dagli altri partecipanti.

10. Una Conferenza dei servizi con efficacia istruttoria o decisoria (o entrambe) può essere indetta anche con soggetti esterni all'Amministrazione comunale competenti al rilascio di atti di assenso comunque denominati interessanti l'intervento.

TITOLO XXI
IL REGOLAMENTO EDILIZIO

SEZIONE I - norme finali

Articolo 149
Durata - Entrata in vigore - Modifiche al regolamento edilizio

1. Il presente Regolamento Edilizio non ha scadenza temporale.

2. Fatto salvo quanto indicato al punto 8 delle "Avvertenze" e il successivo comma 3, esso può essere variato ed integrato in qualsiasi momento nel rispetto delle norme procedurali in vigore all'atto della variazione

3. Le soglie percentuali di incentivazione indicate nelle *Colonne Verdi* e riassunte nelle tabelle A, B, C, D allegate al Titolo I sono modificabili con semplice deliberazione di Giunta Comunale così come i valori economici riportati: al comma 8 art. 27, al comma 3 art. 6, al comma 5 art. 60 e gli Allegati al presente Regolamento.

4. In caso di modifiche, le varianti e/o integrazioni sono applicabili dal momento della loro entrata in vigore e, fino a quel momento, non si applicano le misure di salvaguardia.

5. L'adozione di nuove previsioni urbanistiche non fa decadere il presente Regolamento né lo modifica.

6. Le modificazioni e le integrazioni debbono essere effettuate in modo esplicito e nel rispetto del punto 8 delle "Avvertenze".

7. Il presente regolamento edilizio entra in vigore nei modi e nei tempi fissati dalla legislazione in materia vigente nel momento di approvazione finale del Consiglio Comunale.

8. In pari data perdono efficacia le disposizioni regolamentari di tipo edilizio emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

Articolo 150
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 trasparenza dei processi amministrativi così come previsti dalla legislazione di merito nella versione in vigore all'atto dell'assunzione della deliberazione di adozione.

Articolo 151
Modifiche al regolamento edilizio e alle Norme del strumento urbanistico comunale

1. Il Regolamento edilizio non può apportare varianti alle norme degli strumenti urbanistici comunali.

2. In caso di contrasto tra le Norme strumento urbanistico comunale ed il Regolamento Edilizio si applica l'art. 3 comma 2 del presente Regolamento inoltre – sopraggiunta l'eventuale segnalazione - l'Amministrazione comunale provvederà, nel rispetto delle procedure relative ai due strumenti normativi, alla collimazione degli atti ed alle forme di adozione, pubblicità ed approvazione tipiche di ciascun atto.

3. In caso di contrasto, il testo del regolamento edilizio ha immediato vigore per quanto attiene alle norme di tipo edilizio mentre le norme dello strumento urbanistico continuano a trovare applicazione per quanto attiene alle destinazioni urbanistiche e di assetto del territorio (vedi anche art. 3 comma 2).

4. Le norme del RECENS21 non si applicano ai progetti edilizi presentati prima della sua entrata in vigore che rimangono sottoposti alla disciplina previgente.

ALLEGATO A – Documenti ed elaborati da allegare alle istanze di cui agli artt. 35, 37, 40, 125

1. per la documentazione da allegare alle istanze di autorizzazione paesaggistica si rimanda, come previsto dall'Accordo, ai sensi dell'art. 3 del DPCM 12 dicembre 2005, tra Regione Lombardia e Ministero per i Beni e le Attività Culturali, a quanto indicato nell'Allegato A della Deliberazione di Giunta Regionale n.8/2121 del 15 marzo 2006, pubblicata sul 3° Supplemento Straordinario al n.13 del BURL del 31 marzo 2006;

2. La documentazione in particolare deve sempre contenere :
   a) generalità del richiedente/proponente/committente, 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 il progetto in base allo statuto o allo specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
   b) numero del Codice Fiscale del richiedente;
   c) generalità dei progettisti[27], con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza; nel caso di PdC, DIA, SCIA indicare anche quelle del D.L.[26];
   d) specificazione di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.) che gravano sull'immobile oggetto di intervento;
   e) indicazione/dichiarazione autocertificata del titolo che legittima il proponente a presentare il progetto;
   f) luogo e data di presentazione del progetto nonché sottoscrizione del richiedente e dei progettisti[26]; nel caso di PdC, DIA, SCIA indicare anche il D.L.[26]
   g) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento;
   h) nel caso di PdC, DIA, SCIA, quanto previsto dalle vigenti norme ed in particolare l'assunzione di impegno per la esecuzione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti come previsto dal comma 2 dell'art. 36 della L.R. 11/3/2005 n°12;
   i) per i progetti che comportano trasformazione del bosco e dello stato superficiale dei terreni soggetti a vincolo idrogeologico, autorizzazione di cui agli artt. 4 e 5 della L.R. 28/10/2004 n°27

3. Al fine di giungere ad unificazione grafica dei documenti di corredo, i progetti debbono essere compilati come da norme UNI e consegnati piegati in UNI A4.

4. Gli elaborati grafici debbono essere copiati su supporto cartaceo in versione bianco/nera. Non sono ammesse altre coloriture se non quelle espressamente previste dalle norme UNI e dal presente Regolamento.

5. Sono prescritte unicamente copie a colori quando debbono essere rappresentati gli inserimenti ambientali e i cromatismi prescritti o proposti per i prospetti ed i particolari.

6. In tal caso la coloritura, ottenuta con qualsiasi tecnica, deve garantire la massima verosimiglianza con quanto verrà realizzato.

7. I disegni di dettaglio per l'indicazione dei colori possono essere realizzati in versione bianco/nera con opportune campiture a retino e creazione di apposita legenda in b/n alla quale sono uniti i campioni al reale.

8. Gli elaborati grafici previsti debbono essere consegnati su tavole separate o, al più, raggruppate come qui di seguito specificato:

---

per ogni richiesta di intervento:

a. planimetrie:
   a.1 - planimetria generale intesa ad individuare la localizzazione dell'intervento; scala 1,2000; quando disponibile in Comune la presente tavola è costituta da un estratto dell'aerofotogrammetria;
   a.2 - estratto della tavola relativa alle zone omogenee dello strumento urbanistico generale nella scala in dotazione al comune; 1,2000;

[27] *Nel caso di mancanza di ulteriori specifiche la responsabilità della direzione dei lavori e della progettazione nella loro interezza (architettonica, strutturale, impiantistica, termofisica, ecc.), si intendono assunte dal professionista dell'architettonico. In ogni caso i contatti e le comunicazioni scritte dell'UTC saranno tenuti con il professionista dell'architettonico che assumerà il ruolo di coordinatore tra eventuali altri professionisti.*

a.3 - estratto della planimetria dello strumento urbanistico generale vigente, dello strumento eventualmente adottato e della tavola di Piano Particolareggiato o di Piano di Lottizzazione, quando esistano, interessante la zona edificanda; 1,2000 e scala originaria dello strumento di dettaglio;

a.4 - estratto catastale aggiornato, nella scala fornita dall'Autorità e indicante gli estremi catastali dei fondi confinanti a quelli oggetto dell'intervento; per potersi ritenere aggiornato, l'estratto deve essere rilasciato dalla competente Agenzia del Territorio di Varese o dal decentrato sportello comunale a ciò preposto.

b.1. rilievi:
- rilievo del lotto, in scala non inferiore a 1:200;
- rilievo plano altimetrico del terreno con:
- l'indicazione dei profili di rilievo e quelli di progetto, evidenziando sbancamenti e riporti;
- i nuovi interventi tesi alla formazione di giardini o alle sistemazioni relative ad aree scoperte al servizio dei fabbricati conterranno le sistemazioni del terreno, le alberature con le essenze di queste, le opere murarie e ogni altro elemento significativo del progetto;

b.2. planimetria in scala, almeno 1:200, contenente lo schema degli impianti di smaltimento delle acque bianche e nere, con i relativi punti e/o sistemi di scarico; la planimetria evidenzierà il tratto dal punto di allacciamento alla rete stradale fino alla costruzione;

c.1. qualora l'intervento sia di natura urbanistica (PA, PII, ecc.) sarà sufficiente rappresentare piante e sezioni in scala non inferiore ad 1:200 con indicazione delle altezze e dei livelli dei volumi previsti e del piano di campagna (esistente e di progetto). Nel caso l'intervento sia di natura edilizia occorre invece rappresentare le piante di ogni singolo piano, della copertura e prospetti di ogni singola facciata, in scala non inferiore ad 1:100.

Nel caso di interventi sull'esistente:
- la prima serie di elaborati (piante e prospetti) dovrà riportare lo stato di fatto dei manufatti;
- la seconda serie di elaborati (piante e prospetti) dovrà riportare, congiuntamente, le demolizioni e le nuove costruzioni, le modifiche e le integrazioni che si intendono richiedere utilizzando le coloriture convenzionali;
- la terza serie di elaborati (piante e prospetti) dovrà riportare unicamente la proposta di progetto finale, con la sistemazione del manufatto.

Le tavole dovranno essere corredate da indicazioni circa la superficie di ogni singolo vano ed il rispettivo rapporto aeroilluminante e dovranno contenere le informazioni richieste nell'ultima colonna della Colonna Verde, denominata "Facilitazione delle verifiche di progetto e statistiche".

c.2. sezioni, in scala 1:100 in cui siano indicate le altezze dei vani.
Nel caso di soffitti inclinati dovranno essere indicate le altezze minime, medie e massime di ciascun vano nonché le dimensioni delle superfici finestrate e relativi rapporti aeroilluminanti;

d. documentazione fotografica a colori, per gli interventi sulle parti esterne della costruzione, costituita da foto non minori di 10 x 15;

e. valutazione della concentrazione di radon, ai sensi della C.R. 103/san/91 e successive modificazioni ed integrazioni, per eventuali locali di lavoro o depositi seminterrati dove sia prevista la presenza di persone;

f. dichiarazione di assunzione di responsabilità personale da parte del proprietario o di chi ne ha Titolo e di tecnico abilitato, circa la classificazione delle opere come di manutenzione straordinaria, come definite alla Parte IV del presente Regolamento;

g. dichiarazione del proprietario e del direttore dei lavori in merito all'assunzione di responsabilità circa il rispetto delle norme igienico-sanitarie di cui all'art. 3.1.4. e, se del caso, dell'art. 3.1.5. del Regolamento d'Igiene.

ai quali si aggiungono, per i seguenti tipi di interventi i relativi elaborati:

---

manutenzione straordinaria:

h. **relazione tecnico-illustrativa** sulle modalità di intervento e sui materiali. In allegato alla relazione va presentata l'asseverazione da parte di un tecnico incaricato o del proprietario dell'immobile e sotto la propria personale responsabilità, del modello denominato ***Colonna Verde*** preliminare (di inizio lavori) inerente l'intervento da realizzare, debitamente compilato. La dimostrazione del rispetto dei requisiti indicati nella ***Colonna Verde*** potrà essere verificata sia in sede di sopralluogo in cantiere con il Responsabile del Servizio Tecnico competente, sia con la tempestiva trasmissione al Servizio Tecnico stesso, di dettagliati rilievi fotografici delle varie fasi di costruzione (dai quali, ad esempio, si evincono gli spessori dei materiali utilizzati per l'isolamento dell'involucro edilizio e la congruenza dei materiali realmente impiegati con quanto dichiarato nei modelli di cui all'art. 34 commi 2 e 4).

---

restauro

h. rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte utilitarie.

Il rilievo, in scala 1:100, deve comprendere:
- planimetrie relative a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture e ai volumi tecnici;
- prospetti, interni ed esterni;
- sezioni, in scala 1:50; con l'indicazione delle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, etc.), e in cui siano indicate le altezze dei vani.
Nel caso di soffitti inclinati dovranno essere indicate le altezze minime, medie e massime di ciascun vano nonché le dimensioni delle superfici finestrate e relativi rapporti aeroilluminanti;

i. progetto di restauro con piante, alzati e sezioni in scala 1:50, e con i necessari dettagli in scala maggiore (1:20), corredati da ampia descrizione dei materiali da impiegare;

l. ampio repertorio di ogni elemento naturalisticamente, storicamente e artisticamente significativo, relativo allo spazio interno ed esterno con allegati grafici;

m. **relazione tecnico-illustrativa** sui rilievi cronologico-critici dello stato di fatto, sulle modalità di intervento e sui materiali esistenti e su quelli da impiegare. In allegato alla relazione va presentata l'asseverazione da parte di un tecnico incaricato o del proprietario dell'immobile e sotto la propria personale responsabilità, del modello denominato ***Colonna Verde*** preliminare (di inizio lavori) inerente l'intervento da realizzare, debitamente compilato. La dimostrazione del rispetto dei requisiti indicati nella ***Colonna Verde*** potrà essere verificata sia in sede di sopralluogo in cantiere con il Responsabile del Servizio Tecnico competente, sia con la tempestiva trasmissione al Servizio Tecnico stesso, di dettagliati rilievi fotografici delle varie fasi di costruzione (dai quali, ad esempio, si evincono gli spessori dei materiali utilizzati per l'isolamento dell'involucro edilizio e la congruenza dei materiali realmente impiegati con quanto dichiarato nei modelli di cui all'art. 34 commi 2 e 4).

n. documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione nel tempo, anche con note storico-critiche eventualmente estratte da studi scientifici e da fonti d'archivio e bibliografiche;

---

interventi di risanamento conservativo:

h. rilievo dello stato di fatto dell'edificio da assoggettare a risanamento conservativo, in scala 1:100, comprendente:
- planimetrie, relative a tutti i piani anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici;
- alzati, esterni e interni, questi ultimi se visibili da vie e spazi pubblici o di uso pubblico;
- sezioni, in scala 1:50; con l'indicazione delle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, etc.), e in cui siano indicate le altezze dei vani.
Nel caso di soffitti inclinati dovranno essere indicate le altezze minime, medie e massime di ciascun vano nonché le dimensioni delle superfici finestrate e relativi rapporti aeroilluminanti;

i. dettagli in scala maggiore (1:20),

l. **relazione tecnico-illustrativa** sulle modalità di intervento, sulle strutture, sui metodi di consolidamento statico e sui materiali. In allegato alla relazione va presentata l'asseverazione da parte di un tecnico incaricato o del proprietario dell'immobile e sotto la propria personale responsabilità, del modello denominato ***Colonna Verde*** preliminare (di inizio lavori) inerente l'intervento da realizzare, debitamente compilato. La dimostrazione del rispetto dei requisiti indicati nella ***Colonna Verde*** potrà essere verificata sia in sede di sopralluogo in cantiere con il Responsabile del Servizio Tecnico competente, sia con la tempestiva trasmissione al Servizio Tecnico stesso, di dettagliati rilievi fotografici delle varie fasi di costruzione (dai quali, ad esempio, si evincono gli spessori dei materiali utilizzati per l'isolamento dell'involucro edilizio e la congruenza dei materiali realmente impiegati con quanto dichiarato nei modelli di cui all'art. 34 commi 2 e 4).

m. la descrizione dei materiali conservati o, comunque, da impiegare e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori della costruzione;

n. documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione preesistente;

---

interventi di ristrutturazione:

h. dettagli in scala maggiore (1/20) e la descrizione dei materiali conservati, di quelli da impiegarsi e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori della costruzione;

i. documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione preesistente;

l. **relazione tecnico-illustrativa** sulle modalità di intervento, sulle strutture da mantenere, quelle da consolidare e quelle da realizzare, e sui materiali. In allegato alla relazione va presentata l'asseverazione da parte di un tecnico

incaricato o del proprietario dell'immobile e sotto la propria personale responsabilità, del modello denominato ***Colonna Verde*** preliminare (di inizio lavori) inerente l'intervento da realizzare, debitamente compilato. La dimostrazione del rispetto dei requisiti indicati nella ***Colonna Verde*** potrà essere verificata sia in sede di sopralluogo in cantiere con il Responsabile del Servizio Tecnico competente, sia con la tempestiva trasmissione al Servizio Tecnico stesso, di dettagliati rilievi fotografici delle varie fasi di costruzione (dai quali, ad esempio, si evincono gli spessori dei materiali utilizzati per l'isolamento dell'involucro edilizio e la congruenza dei materiali realmente impiegati con quanto dichiarato nei modelli di cui all'art. 34 commi 2 e 4).

m. relazione tecnica sulle opere di sistemazione delle aree scoperte.

n. indicazione delle superfici e dei volumi oggetto di calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base delle disposizioni vigenti al momento della presentazione della pratica edilizia o dichiarazione sui motivi di non corresponsione e/o di riduzione degli stessi;

o. indicazione delle superfici e dei volumi oggetto di calcolo del contributo sul costo di costruzione sulla base delle disposizioni di legge vigenti all'atto della presentazione della singola istanza o dichiarazione sui motivi di non corresponsione dello stesso;

p. computo metrico estimativo delle opere oggetto di intervento; schede di confronto contenenti i dati relativi agli indici dimensionali prima e dopo l'intervento edilizio;

q. richiesta di rateizzazione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione.

r. per gli edifici adibiti ad attività produttiva, la relazione tecnica illustrativa deve, dettagliatamente, riportare:
- il ciclo di lavorazione previsto;
- i mezzi che si intendono adottare per eliminare le cause di inquinamento atmosferico, idrico e fonico;
- i limiti massimi di emissione di suoni, fumi, gas e degli effluenti liquidi.

---

interventi di nuova costruzione:

h. particolare costruttivo e decorativo in scala 1:50

i. **relazione tecnico-illustrativa** sulla struttura, sui materiali di rivestimento e finitura usati, nonché sulle opere di sistemazione delle aree scoperte. In allegato alla relazione va presentata l'asseverazione da parte di un tecnico incaricato o del proprietario dell'immobile e sotto la propria personale responsabilità, del modello denominato ***Colonna Verde*** preliminare (di inizio lavori) inerente l'intervento da realizzare, debitamente compilato. La dimostrazione del rispetto dei requisiti indicati nella ***Colonna Verde*** potrà essere verificata sia in sede di sopralluogo in cantiere con il Responsabile del Servizio Tecnico competente, sia con la tempestiva trasmissione al Servizio Tecnico stesso, di dettagliati rilievi fotografici delle varie fasi di costruzione (dai quali, ad esempio, si evincono gli spessori dei materiali utilizzati per l'isolamento dell'involucro edilizio e la congruenza dei materiali realmente impiegati con quanto dichiarato nei modelli di cui all'art. 34 commi 2 e 4).

l. impegnativa unilaterale di asservimento dell'area pertinenziale alla nuova costruzione definita in base alle norme dello strumento urbanistico vigente all'atto della richiesta;

m. indicazione delle superfici e dei volumi oggetto di calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base delle disposizioni vigenti al momento della presentazione della pratica edilizia o dichiarazione sui motivi di non corresponsione e/o di riduzione degli stessi;

n. indicazione delle superfici e dei volumi oggetto di calcolo del contributo sul costo di costruzione sulla base delle disposizioni di legge vigenti all'atto della presentazione della singola istanza o dichiarazione sui motivi di non corresponsione dello stesso;

o. computo metrico estimativo delle opere ricadenti nel settore terziario;

q. richiesta di rateizzazione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione.

r. per gli edifici adibiti ad attività produttiva, la relazione tecnica illustrativa deve, dettagliatamente, riportare:
- il ciclo di lavorazione previsto;
- i mezzi che si intendono adottare per eliminare le cause di inquinamento atmosferico, idrico e fonico;
- i limiti massimi di emissione di suoni, fumi, gas e degli effluenti liquidi.

---

recinzioni:

h. per i disegni del manufatto, comprendenti fronti e piante, sarà sufficiente una rappresentazione in scala 1:100,

i. sezione e particolare in scala 1:20 della campata tipo e dei manufatti costituenti gli accessi, sia pedonali che carrabili, rispondenti alle prescrizioni di cui al presente Regolamento, nonché le campate terminali delle recinzioni contigue così da poterne verificare il corretto inserimento nel contesto urbano;

l. profili e sezioni altimetriche, in scala non inferiore ad 1:100, riferite alle linee sulle quali si intende eseguire il manufatto e ciò quando il profilo altimetrico del terreno non fosse pianeggiante.

---

opere minori:

h. per i disegni del manufatto, comprendenti fronti, pianta e sezione, sarà sufficiente una rappresentazione in scala 1: 100, con la descrizione dei materiali e dei colori da impiegare; i disegni dovranno contenere le informazioni richieste nei campi contrassegnati dal colore azzurro della Colonna Verde, compresi quelli della colonna denominata “Facilitazione delle verifiche di progetto e statistiche”.

i. particolare in scala 1:20 degli elementi decorativi essenziali.

---

interventi diversi:

h. elaborati che consentono di definire gli esatti elementi ubicazionali, dimensionali, figurativi e funzionali, anche in relazione alle possibili conseguenze dell'intervento rispetto al traffico, ai trasporti e alla viabilità;

---

interventi per giardini:

h. essere accompagnati da una relazione illustrante la compatibilità della vegetazione proposta con l'ambiente nel quale ricadono.

i. planimetria dello stato di fatto, in scala non inferiore a 1.200 con l'indicazione puntuale degli alberi esistenti con idonea numerazione e la loro posizione;

l. scheda illustrativa con la classificazione botanica dell'apparato verde, le dimensioni e le caratteristiche salienti;

m. planimetria del progetto con l'indicazione delle sistemazioni richieste, l'indicazione delle zone alberate, quelle piantumate a cespugli, quelle trattate a tappeto verde, quelle da condurre ad orto e quelle oggetto di pavimentazione - specificando, per questa, il tipo ed il colore; nonché indicando i sistemi di drenaggio delle acque superficiali;

n. sezioni schematiche, in scala non inferiore ad 1.100, con l'indicazione sia dei livelli naturali che di quelli che si intendono raggiungere con la progettazione;

o. documentazione integrativa riguardante le nuove essenze, i nuovi arbusti o i nuovi cespugli da porre a dimora;

p. una vista d'assieme e sezioni significative con il presunto aspetto finale stima a vent'anni dall'impianto.

q. per i giardini di superficie inferiore a 300 mq. ed esterni a zone di particolare pregio ambientale o paesaggistico – eventualmente indicate dallo strumento urbanistico - la documentazione di cui ai commi precedenti potrà essere riassunta in una planimetria non inferiore alla scala 1:100 accompagnata da relazione descrittiva e asseverazione con la quale il progettista dichiara il pieno rispetto dell’art. 95, 96 e delle distanze delle essenze dai confini.

---

interventi di arredo urbano:

h. progetto dell'opera (piante, alzati, sezioni in scala opportuna e non inferiore a 1:100), con dettagli degli elementi arredo proposti, della pavimentazione della descrizione dei materiali da impiegare e loro colori, nonché di quant'altro possa servire alla completa illustrazione del progetto.

---

interventi di demolizione:

h. documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso del manufatto stesso allo stato attuale; tale documentazione, integrata da quella fotografica di cui alla lettera d., è sostitutiva delle rappresentazioni in pianta e in sezione in scala 1:100.

i. relazione circa le modalità tecniche della demolizione;

l. indicazione degli estremi di presentazione di eventuale domanda di autorizzazione o concessione per interventi sull'area risultante.

ALLEGATO B – Antenne per telecomunicazioni di cui all'art. 105, 81, Titolo VIII

Norme generali di apparecchi riceventi

1. Ad esclusione delle antenne paraboliche ricetrasmittenti destinate alle comunicazioni delle Forze di Polizia, degli Enti Militari, degli Enti Regionali, dei servizi di emergenza, della Protezione Civile, della trasmissione e ricezione dei "dati" da parte degli Enti Pubblici che comunque dovranno elaborare soluzioni che si integrino il più possibile con l'ambiente circostante, in applicazione della legge 249/97, art.3 comma 13, su tutto il territorio comunale si applicano le seguenti disposizioni in merito all'installazione degli apparati di ricezione delle trasmissioni radio televisive sia mediante i captatori tradizionali che mediante apparecchiature per trasmissioni satellitari.

2. L'installazione degli apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radiotelevisive deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico e del rispetto dell'impatto visivo (paesaggistico) ed ambientale. Tuttavia, quando non sia possibile soddisfare i requisiti di cui ai successivi commi, dovranno valutarsi con il Servizio Tecnico Edilizia Privata le soluzioni più adeguate tendenti alla minimizzazione dell'impatto visivo con particolare attenzione al decoro cittadino da un punto di vista paesaggistico-ambientale, sentito (se del caso e se interne al tessuto storico) il parere della Commissione per il Paesaggio.

Collocazione dei captatori

3. Sono vietate le installazioni di antenne (sia tradizionali che paraboliche) all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, su comignoli, entro giardini e cortili quando i captatori e i loro sistemi di sostegno siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie e/o spazi pubblici che fronteggiano l'immobile.

4. Le apparecchiature devono essere collocate sulla copertura degli edifici possibilmente sul versante opposto la pubblica via.
Qualora questa soluzione fosse tecnicamente impraticabile, le antenne andranno posizionate ad una distanza dal filo di gronda tale da non renderle visibili dal piano strada.

5. Le sole antenne paraboliche dovranno rispettare il profilo del tetto: é cioè vietato che nei tetti a falde inclinate queste sporgano oltre il punto più alto del tetto stesso (colmo).

6. E' vietata - a meno di fondati motivi di interesse generale da parte di enti od organizzazioni pubblici - l'installazione di antenne di grandi dimensioni collocate in contrapposizione visiva ad edifici o zone di valore storico - artistico, nonché in contrasto o che contrastino con l'armonia ambientale e paesaggistica, avuto riguardo anche per i coni visivi di "lunga distanza".
Restano salve le norme che disciplinano la tutela dei beni di valore artistico.

Norme estetico morfologiche

7. Le antenne paraboliche devono avere le minori dimensioni possibili in relazione ad un corretto livello di segnale ricevuto.
Esigenze particolari, da dimostrarsi attraverso idonea documentazione, che dovessero richiedere dimensioni dell'antenna parabolica superiori ad un Ø di 120 cm., saranno valutate singolarmente dall'Amministrazione e daranno luogo ad emissione di nulla osta esplicito.

8. Le antenne paraboliche devono presentare una colorazione superficiale che deve armonizzarsi con quella del manto di copertura.

9. Le antenne ed i captatori devono essere installati nel rispetto delle norme previste dal D.M. 37/2008 e s.m.i. a tutela della sicurezza degli impianti.

Necessità di atto autorizzativo - controlli

10. Salva la presenza di vincolo storico-ambientale specifico, la posa e l'installazione di antenne ad uso privato non è soggetta a SCIA o a concessione edilizia.

11. Nel caso di installazione di antenne tradizionali o paraboliche non conformi alle presenti norme, l'Amministrazione comunale intima l'adeguamento, procedendo, in caso di inerzia, alla rimozione delle stesse.

12. Le nuove installazioni e le sostituzioni di apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari dovranno essere semplicemente comunicate al Servizio Tecnico Edilizia Privata, mediante compilazione di apposita modulistica ivi disponibile (in caso di condomini la comunicazione potrà essere eseguita in forma unitaria a cura dell'Amministratore). Il Servizio Tecnico Edilizia Privata potrà effettuare controlli, avvalendosi anche di personale esterno appositamente incaricato e professionalmente competente, per verificare la regolarità e la conformità dell'installazione eseguita. In caso di irregolarità o di sensibile non conformità dei lavori eseguiti, il Servizio stesso ordinerà, entro 15 giorni dalla data di rilevazione dell'infrazione, l'adeguamento dell'apparato alle presenti norme o alla documentazione depositata, da effettuare entro i successivi 60 giorni.

13. La mancata comunicazione prevista al precedente comma 12, le violazioni accertate alle presenti norme e l'inosservanza dell'ordine di adeguamento dell'impianto, comportano l'erogazione delle sanzioni citate all'art. 60 di questo Regolamento.

14. Sono fatti salvi i provvedimenti del Sindaco ai sensi dell'art. 54 del T.U.E.L. n. 267/2000.

Adeguamento di apparati esistenti

15. Nel caso di installazione già esistenti di antenne paraboliche non conformi alle presenti norme regolamentari, le stesse devono essere adeguate entro 5 anni dall'entrata in vigore delle norme stesse.

Apparecchi ed impianti di servizio collettivo - grandi apparati tecnologici – strutture di comunicazione elettronica

16. Gli apparecchi, gli impianti e le reti, comunque denominate, costituenti parti o grandi apparati di strutture di comunicazione elettronica a servizio della collettività sono normati con apposito e separato Regolamento Comunale che l'ente locale si riserva di redigere anche in un momento successivo al presente regolamento edilizio nel quale individuare aree e Piano di localizzazione degli impianti.

ALLEGATO C – condizionatori, caldaie o altro di cui agli artt. 81, 94 e Titolo VIII

Installazione di condizionatori, caldaie o altre apparecchiature tecnologiche

1. L'installazione esterna di condizionatori, caldaie o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica ad esclusione di apparecchiature di sicurezza (telecamere, sirene d'allarme, ecc.) deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico della città e del rispetto dell'impatto visivo (paesaggistico) ed ambientale del territorio.

2. Sono vietate le nuove installazioni e le sostituzioni di unità esterne dei condizionatori, caldaie o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili, quando siano visibili dai tratti di strada (pubblica o privata) e/o spazi pubblici che fronteggiano l'immobile. Se previste, tali apparecchiature dovranno essere collocate possibilmente sul versante opposto alla pubblica via ovvero rese impercettibili da appositi vani opportunamente integrati nell'involucro murario in modo da non provocare antiestetiche riseghe sporgenti dalla perimetrazione muraria.

3. Quando non sia possibile soddisfare questo requisito dovranno valutarsi con il Servizio Tecnico Edilizia Privata le soluzioni più adeguate tendenti alla minimizzazione dell'impatto acustico e visivo con particolare attenzione al decoro cittadino da un punto di vista paesaggistico-ambientale, sentito (se del caso e se interne al tessuto storico) il parere della Commissione per il Paesaggio.

4. Le nuove installazioni, compresa la sostituzione di apparati tecnologici esterni esistenti (unità esterne dei condizionatori, caldaie, ecc.) dovranno essere comunicate al Servizio Tecnico Edilizia Privata, mediante compilazione di apposita modulistica ivi disponibile.

5. Il Servizio Tecnico Edilizia Privata potrà effettuare controlli, avvalendosi anche di personale esterno appositamente incaricato e professionalmente competente, per verificare la regolarità e la conformità dell'installazione eseguita. In caso di irregolarità o di sensibile non conformità dei lavori eseguiti, il Servizio stesso ordinerà, entro 15 giorni dalla data di rilevazione dell'infrazione, l'adeguamento dell'apparato alle presenti norme o alla documentazione depositata, da effettuare entro i successivi 60 giorni.

6. La mancata comunicazione prevista al comma 4, le violazioni accertate alle presenti norme e l'inosservanza dell'eventuale ordine di adeguamento dell'impianto, comportano l'erogazione delle sanzioni citate all'art. 60 di questo Regolamento.

ALLEGATO D – precisazioni specifiche

Fatte salve le definizioni di cui al precedente articolo 5, per il presente Regolamento valgono anche le seguenti specifiche precisazioni.

- Tolleranze di cantiere

1. Fatto salvo quanto disposto dall'art. 11 del D.Lgs 115/2008 [28], le diverse distanze dai confini, le misure minime fissate per legge, le altezze medie minime dei locali e degli edifici, e gli allineamenti verso gli spazi pubblici, costituiscono tolleranze di cantiere se comprese nei seguenti scostamenti relativi alle misurazioni lineari senza che ciò comporti obbligo di rettifica degli elaborati grafici:

- 0,4% per misure fino a mt. 5;
- 0,3% per misure oltre i mt. 5 fino a mt. 10;
- 0,2% per misure oltre i mt. 10 ma che non potranno comunque mai eccedere i cm. 5.

- Sede stradale

1. E' lo spazio occupato dalla strada (pubblica o privata) secondo la classificazione del Codice della Strada e le indicazioni del D.M. 5 novembre 2001 e s.m.i.. Comunemente esso comprende le carreggiate (sia esse per veicoli a motore o non, pedoni e animali) e le fasce di pertinenza poste a margine esterno (cigli, cunette, parapetti) o interno alla piattaforma (banchine, spartitraffico, marciapiedi, parcheggi).

- volumi tecnici

1. Per volumi tecnici debbono intendersi i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di ventilazione, etc., oltre ai volumi di cui all'art. 13), che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio o che sono indispensabili per la protezione degli impianti tecnologici.
In ogni caso essi debbono avere le dimensioni strettamente necessarie alla tutela dell'impianto cui si riferiscono e non debbono costituire pregiudizio alla validità estetica dell'insieme architettonico.

- copertura

1. E' parte dell'involucro edilizio ed è generalmente composta da una parte strutturale (solaio in laterocemento, legno, ecc.) e dal suo manto protettivo isolante e impermeabile (laterizio, cemento, pietra, membrane, rame, ecc.) Essa separa un ambiente confinato interno all'involucro edilizio dall'ambiente esterno sottoposto all'azione degli agenti atmosferici. In tale definizione possono rientrare i terrazzi, i lastrici solari, i giardini pensili, ecc.. Nei casi di condominio (vedi cod. civ.) spesso ricorre il caso che la copertura sia in parte afferente una U.I. privata e in parte sia ente comune, ovvero, in parte di proprietà all'U.I. soprastante e in parte a quella sottostante. Controversa – anche per giurisprudenza - appare la precisa linea di divisione tra le proprietà quando la sua fissazione non è progettualmente o catastalmente indicata e/o dimostratamene condivisa dai diversi proprietari.

[28] *Semplificazione e razionalizzazione delle procedure amministrative e regolamentari*