

Comune di Comun Nuovo  
*Provincia di Bergamo*



# Regolamento edilizio comunale

Estensore: arch. Massimo Bernardelli

Assessore all'edilizia pubblica e privata: Franco Ratti  
Responsabile Sportello unico: geom. Edoardo Musitelli

Adottato con delibera di Consiglio comunale del \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_.  
Approvato con delibera di Consiglio comunale del \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_.



## INDICE

<b>PREMESSA</b> .....	9
<b>TITOLO I - NORME PROCEDURALI</b> .....	11
<b>CAPO I - Disposizioni generali</b> .....	11
Articolo 1. Ambito di applicazione e principi .....	11
Articolo 2. Deroga alle norme .....	11
<b>CAPO II - Gli interventi</b> .....	12
Articolo 3. Trasformazioni urbanistiche ed edilizie .....	12
Articolo 4. Autorizzazione paesaggistica .....	12
Articolo 5. Attività edilizia libera .....	12
Articolo 6. Interventi di manutenzione ordinaria .....	13
Articolo 7. Interventi di manutenzione straordinaria.....	13
Articolo 8. Interventi di restauro e risanamento conservativo .....	14
Articolo 9. Interventi di ristrutturazione edilizia .....	14
Articolo 10. Interventi di nuova costruzione .....	14
Articolo 11. Interventi di ristrutturazione urbanistica.....	14
Articolo 12. Interventi di demolizione .....	15
Articolo 13. Interventi relativi a pertinenze .....	15
Articolo 14. Interventi relativi agli spazi scoperti e liberi, e ai depositi all'aperto.....	16
Articolo 15. Interventi per manufatti provvisori .....	17
Articolo 16. Interventi urgenti .....	18
Articolo 17. Interventi di mutamento della destinazione d'uso .....	18
Articolo 18. Interventi nell'area cimiteriale .....	19
Articolo 19. Altri interventi.....	19
<b>CAPO III - Provvedimenti abilitativi edilizi: forma, contenuti, istanze</b> .....	20
Articolo 20. Richiedenti .....	20
Articolo 21. Contenuti delle istanze .....	20
Articolo 22. Documentazione a corredo dei progetti .....	22
Articolo 23. Deroga agli strumenti urbanistici .....	26
Articolo 24. Domanda di voltura .....	26
Articolo 25. Proposte di piani attuativi di iniziativa privata.....	27

Articolo 26. Certificato di agibilità .....	28
Articolo 27. Parere preventivo .....	29
Articolo 28. Certificato di destinazione urbanistica.....	30
<b>CAPO IV - Le fasi del procedimento amministrativo: avvio, istruttoria, provvedimenti .....</b>	<b>31</b>
Articolo 29. Struttura preposta allo Sportello unico per l'edilizia .....	31
Articolo 30. Contenuti del provvedimento conclusivo del permesso di costruire .....	31
Articolo 31. Varianti in corso d'opera dei progetti .....	32
Articolo 32. Fase istruttoria di piani attuativi .....	32
Articolo 33. Fase decisionale di piani attuativi .....	33
Articolo 34. Rilascio del certificato di agibilità e di inagibilità .....	34
Articolo 35. Procedimento per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica .....	34
Articolo 36. Altri tipi di certificazioni e relativi procedimenti .....	35
<b>CAPO V - Il controllo dell'attività edilizia sul territorio.....</b>	<b>36</b>
Articolo 37. Ambito di competenza sul territorio comunale .....	36
Articolo 38. Avvio del procedimento, fase istruttoria e irrogazione delle sanzioni.....	36
Articolo 39. Fase d'esecuzione d'ufficio .....	37
Articolo 40. Responsabilità delle violazioni .....	37
<b>TITOLO II - LA COMMISSIONE EDILIZIA .....</b>	<b>39</b>
<b>CAPO I - La Commissione edilizia: disposizioni generali .....</b>	<b>39</b>
Articolo 41. Composizione e nomina.....	39
Articolo 42. Durata, scadenza e compensi .....	39
Articolo 43. Incompatibilità .....	39
Articolo 44. Conflitto d'interessi.....	40
Articolo 45. Decadenza dei membri.....	40
Articolo 46. Convocazione e svolgimento .....	40
Articolo 47. Modalità di valutazione dei progetti.....	41
<b>CAPO II - La Commissione edilizia e le sue competenze .....</b>	<b>42</b>
Articolo 48. I componenti della Commissione edilizia .....	42
Articolo 49. Competenze.....	42
<b>TITOLO III - DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>45</b>
<b>CAPO I - Ambiente urbano.....</b>	<b>45</b>
<i>Sezione I - Spazi pubblici o ad uso pubblico .....</i>	<i>45</i>

Articolo 50. Disciplina del verde su aree pubbliche .....	45
Articolo 51. Decoro degli spazi pubblici o a uso pubblico.....	46
Articolo 52. Chioschi, cabine telefoniche, edicole .....	46
Articolo 53. Percorsi pedonali.....	46
Articolo 54. Percorsi ciclabili .....	47
Articolo 55. Spazi porticati.....	48
Articolo 56. Volumi tecnici e impiantistici .....	48
Articolo 57. Intercapedini e griglie di aerazione.....	48
<i>Sezione II - Spazi privati .....</i>	<i>50</i>
Articolo 58. Accessi e passi carrabili .....	50
Articolo 59. Recinzioni .....	51
Articolo 60. Strade private .....	52
Articolo 61. Antenne e parabole.....	53
Articolo 62. Condizionatori e altre apparecchiature tecnologiche .....	54
Articolo 63. Spazi inedificati .....	54
Articolo 64. Sistemazioni esterne ai fabbricati .....	55
Articolo 65. Disciplina del verde su aree private .....	55
<b>CAPO II - Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano.....</b>	<b>58</b>
Articolo 66. Definizione di superficie scoperta e drenante .....	58
Articolo 67. Definizione di costruzione .....	58
Articolo 68. Distanza minima dai confini .....	58
Articolo 69. Distanza minima tra costruzioni .....	59
Articolo 70. Allineamenti e arretramenti .....	59
Articolo 71. Prospetti su spazi pubblici.....	60
Articolo 72. Sporgenze e aggetti.....	61
Articolo 73. Decoro delle costruzioni .....	62
Articolo 74. Portici e gallerie .....	62
Articolo 75. Parcheggi pubblici o di uso pubblico .....	63
Articolo 76. Salubrità dei terreni edificabili.....	63
Articolo 77. Disciplina del colore e dell'uso dei materiali di finitura .....	64
Articolo 78. Tipi edilizi.....	65
Articolo 79. Attività sulle acque pubbliche .....	65
Articolo 80. Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni .....	66
Articolo 81. Detenzione di animali in ambienti domestici .....	67
<b>CAPO III - Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili .....</b>	<b>68</b>

<i>Sezione I - Requisiti di comfort ambientale</i> .....	68
Articolo 82. Qualità dell'aria in spazi confinati .....	68
Articolo 83. Illuminazione naturale e artificiale .....	69
Articolo 84. Controllo del soleggiamento.....	70
Articolo 85. Disposizioni per la riduzione del gas radon .....	71
<i>Sezione II - Requisiti spaziali e funzionali</i> .....	72
Articolo 86. Caratteristiche dimensionali e funzionali delle unità immobiliari e degli ambienti .....	72
Articolo 87. Coperture.....	74
Articolo 88. Locali sottotetto .....	74
Articolo 89. Cavedi .....	74
Articolo 90. Cortili, patii e chiostrine.....	75
Articolo 91. Spazi seminterrati e interrati .....	75
Articolo 92. Box e autorimesse .....	77
Articolo 93. Locali comuni in edifici plurifamiliari .....	77
Articolo 94. Scale .....	77
Articolo 95. Ascensori .....	77
Articolo 96. Spazi e modalità per la raccolta dei rifiuti urbani .....	78
Articolo 97. Locale per l'alloggiamento delle biciclette.....	79
Articolo 98. Le piscine esterne .....	80
Articolo 99. Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto .....	80
Articolo 100. Requisiti costruttivi e dei materiali .....	83
<b>CAPO IV - Realizzazione degli interventi</b> .....	<b>84</b>
Articolo 101. Richiesta e consegna dei punti fissi.....	84
Articolo 102. Inizio dei lavori .....	84
Articolo 103. Disciplina del cantiere .....	84
Articolo 104. Ultimazione dei lavori.....	87
Articolo 105. Sospensione dei lavori.....	87
<b>TITOLO IV - NORME VOLTE ALL'USO RAZIONALE DELL'ENERGIA E ALLA RIDUZIONE DELL'IMPATTO SULL'AMBIENTE NELL'ATTIVITÀ EDILIZIA</b> .....	<b>89</b>
<b>CAPO I - Principi generali</b> .....	<b>89</b>
Articolo 106. Principi e obiettivi generali.....	89
<b>CAPO II - L'edificio</b> .....	<b>90</b>
Articolo 107. Classe energetica delle nuove costruzioni .....	90
Articolo 108. Posizione e assetto dell'edificio .....	90

Articolo 109. Requisiti di isolamento termico delle pareti vetrate .....	90
Articolo 110. Tetti verdi .....	91
Articolo 111. Serre solari .....	91
Articolo 112. Tetti ventilati .....	92
Articolo 113. Materiali per la costruzione e finiture .....	92
Articolo 114. Permeabilità degli spazi di sosta .....	93
Articolo 115. Sanzioni .....	93
<b>CAPO III - Gli impianti tecnologici .....</b>	<b>94</b>
Articolo 116. Copertura dei fabbisogni energetici .....	94
Articolo 117. Impianti termici .....	95
Articolo 118. Impianti fotovoltaici .....	96
Articolo 119. Illuminazione artificiale .....	96
Articolo 120. Impianti idraulici .....	97
Articolo 121. Impianti di recupero delle acque meteoriche .....	97
Articolo 122. Impianti per l'alimentazione delle cassette di scarico dei wc .....	97
<b>CAPO IV - Il microclima .....</b>	<b>99</b>
Articolo 123. Vegetazione e microclima .....	99
<b>TITOLO V - NORME FINALI .....</b>	<b>101</b>
Articolo 124. Modifiche al <i>Regolamento edilizio</i> .....	101
Articolo 125. Rapporti tra <i>Regolamento edilizio</i> e lo strumento urbanistico generale .....	101
Articolo 126. Abrogazione di norme preesistenti .....	101
Articolo 127. Entrata in vigore .....	101





## PREMESSA

L'odierno strumento del regolamento edilizio trova il proprio fondamento storico nei regolamenti di ornato dell'epoca pre-unitaria. Col passare del tempo, esso ha assunto svariate declinazioni, fino a divenire strumento strettamente tecnico, volto a regolare solo uno specifico settore dell'attività edilizia, lasciando nel passato l'originaria connotazione di più ampio spettro.

Complementare al piano regolatore generale, ieri, al piano di governo del territorio, oggi, il regolamento edilizio rappresenta lo strumento che disciplina alcuni dei principali aspetti dell'attività edilizia che si svolge sul territorio comunale, quale espressione dell'autonomia normativa locale. La sua struttura articolata prevista dall'art. 33 della legge urbanistica n. 1150 del 1942 è stata recentemente sostituita da quella dettata dall'art. 28 della Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

Nel tempo il regolamento edilizio ha perso gran parte del suo valore normativo di natura tecnica per ridursi a un ruolo di normativa essenzialmente procedurale. Le norme di natura tecnica (sull'estetica, sicurezza, igiene, etc.), che pure continuano a essere presenti, hanno assunto sempre più un valore simbolico, essendo di fatto esautorate dalla normativa statale. Questo fenomeno si è accentuato nel secondo dopoguerra a seguito della poderosa attività normativa dello Stato, la quale, invadendo anche alcuni aspetti di natura procedurale, ha spinto sempre più il regolamento edilizio al rango di strumento rituale.

Con il trasferimento delle materie urbanistica ed edilizia alle Regioni, la struttura di questo strumento si è variamente differenziata e articolata. Alcune Regioni hanno recentemente adottato provvedimenti specifici, mentre altre hanno in corso studi e progetti per renderlo aderente alla realtà contemporanea, segno che questo strumento è considerato ancora utile all'operare delle amministrazioni.

Il presente *Regolamento* è stato redatto avendo a riferimento parziale anche la proposta di regolamento tipo approvato dalla Giunta Regionale lombarda, ciò anche nella convinzione che sia corretto fruire degli strumenti proposti da organi sovracomunali allorché essi sono volti a facilitare i compiti delle Amministrazioni comunali e a rendere più omogenei i procedimenti implementati dalle pubbliche Amministrazioni in relazione alle istanze dei cittadini.

Rispetto al *Regolamento* previgente (approvato con delibera regionale nel 1981), questo testo appare più articolato e complesso, ma la sua finalità è di descrivere compiutamente tutto ciò che è necessario per la regolazione delle trasformazioni territoriali e la gestione dei procedimenti edilizi, coordinandone le varie fasi e introducendo le novità contenute nella normativa di riferimento, soprattutto quelle riportate nel D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e nella Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

Col presente *elaborato* l'Amministrazione comunale, nel tentativo di perseguire gli obiettivi dello sviluppo sostenibile dei propri insediamenti edilizi, ha inteso introdurre alcune norme di indirizzo e altre cogenti, volte a rendere l'attività edilizia meno impattante sotto il profilo ambientale.

A tale scopo, alcune norme di rilevante valenza, richiedendo maggior impegno dal punto di vista realizzativo, verranno accompagnate da incentivi a favore dei cittadini per promuovere l'adozione di sistemi, tecnologie, materiali volti al risparmio energetico degli edifici e all'utilizzo di fonti di energia alternative. Questo con l'evidente obiettivo di contribuire alla riduzione delle emissioni di agenti inquinanti nell'ambiente, al razionale

## *PREMESSA*

prelievo delle risorse naturali e, dunque, indirettamente, per elevare i livelli di qualità di vita della comunità locale e di quella delle generazioni che verranno.

## TITOLO I - NORME PROCEDURALI

### CAPO I - Disposizioni generali

#### Articolo 1. Ambito di applicazione e principi

1. Il presente *Regolamento edilizio* disciplina l'uso del suolo e l'attività edilizia sul territorio comunale di Comun Nuovo, secondo quanto previsto dalla vigente normativa.
2. L'attività edilizia sul territorio, oltre che dalle disposizioni del presente *Regolamento*, è disciplinata dagli strumenti urbanistici comunali, sovracomunali e consortili, dagli altri regolamenti, dalle leggi della Regione Lombardia e dello Stato Italiano.
3. Il presente *Regolamento* si ispira a criteri di semplificazione, chiarezza e certezza del diritto. Al fine di evitare la sovrapposizione di norme si rinvia alle disposizioni di legge regionali e nazionali nel tempo vigenti, nel rispetto del principio di gerarchia delle fonti e dei principi dell'ordinamento.
4. In caso di emanazione di nuove norme, le stesse prevalgono su quelle del presente *Regolamento*, ove contrastanti, e si intendono immediatamente applicate.

#### Articolo 2. Deroga alle norme

1. Sono ammesse deroghe alle norme del presente *Regolamento* limitatamente agli interventi relativi a edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, con l'osservanza delle procedure a riguardo previste dalle norme di legge vigenti.
2. Possono essere rilasciate deroghe edilizie alle norme e a quelle del *Regolamento locale di igiene* per le parti concernenti i requisiti delle costruzioni e degli alloggi del *Regolamento locale d'igiene*, ove lo stato dei luoghi e i caratteri degli edifici esistenti non consentano il pieno rispetto delle disposizioni e delle norme di carattere igienico-sanitario, in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e in materia di realizzazione di volumi tecnici, nonché, in casi di forza maggiore, per garantire la sicurezza, l'accessibilità e la fruibilità degli ambienti. In tal caso le deroghe sono rilasciate dal Responsabile dello Sportello unico.

## CAPO II - Gli interventi

### Articolo 3. Trasformazioni urbanistiche ed edilizie

1. Ad eccezione degli interventi per i quali la legge consente l'attività edilizia libera, chiunque intenda eseguire interventi edilizi conservativi o attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, dovrà provvedere a uno dei seguenti adempimenti preliminari, in funzione del tipo di attività che intende eseguire, secondo quanto previsto nel presente *Regolamento* e nelle vigenti disposizioni di legge:
  - permesso di costruire;
  - denuncia di inizio attività;
  - segnalazione certificata di inizio attività;
  - comunicazione per mutamenti di destinazione d'uso;
  - procedura abilitativa semplificata;
  - ogni altro adempimento o pratica previsti da leggi e regolamenti.
2. Esse sono inoltre soggette al pagamento del contributo di costruzione di cui alla Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nella misura in vigore all'atto dell'istanza, quando dovuto.

### Articolo 4. Autorizzazione paesaggistica

1. L'attività edilizia che si riferisca a immobili soggetti alla disciplina del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 deve essere corredata dalla necessaria autorizzazione paesaggistica, nei casi indicati dalla normativa nazionale e regionale vigente. Detta autorizzazione potrà essere richiesta anche contestualmente alla presentazione dell'istanza edilizia, presentando, comunque, all'autorità competente separata istanza corredata dalla necessaria documentazione. L'autorizzazione paesaggistica, se di competenza di ente diverso dal Comune, deve essere allegata alla pratica edilizia presentata.
2. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge hanno l'obbligo di presentare alle amministrazioni competenti il progetto degli interventi che intendano intraprendere, corredata della prescritta documentazione, ed astenersi dall'avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione.

### Articolo 5. Attività edilizia libera

1. Nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, gli interventi di edilizia libera sono quelli disciplinati dall'articolo 6 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché dalla Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, art. 33, commi 3 e 3-bis e dall'articolo 41.
2. Gli interventi di edilizia libera che per legge possono essere effettuati solo a seguito di preventiva comunicazione scritta da parte del promotore degli stessi devono:
  - essere comunicati almeno 7 giorni prima dell'inizio dei lavori;

- essere sinteticamente descritti nella comunicazione anche attraverso documentazione idonea (fotografie di interventi analoghi, disegni, progetti, etc.) alla rappresentazione dell'intervento, la quale, inoltre, deve riportare i dati essenziali del promotore, le informazioni relative al luogo ove si svolgeranno i lavori, la data d'inizio e quella presunta di ultimazione degli stessi;
  - il Responsabile dello Sportello unico potrà richiedere l'osservanza di determinati criteri e cautele nello svolgimento dei lavori, anche in funzione delle norme e regolamenti vigenti e dell'eventuale esame delle campionature di materiali e colori.
3. Per gli interventi all'interno degli insediamenti di antica formazione dovrà essere fatto riferimento alla normativa ivi vigente.
  4. Per tutti gli interventi di cui al presente articolo, dovranno essere garantite tutte le misure necessarie a preservare l'incolumità e la salute dei cittadini da eventuali rischi attinenti alle attività connesse alle opere; tale impegno dovrà essere esplicitamente dichiarato nella comunicazione.

#### **Articolo 6. Interventi di manutenzione ordinaria**

1. Per la definizione degli interventi di manutenzione ordinaria si fa riferimento alla Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 quando non disapplicato.
2. L'esecuzione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del proprietario o di chi ha titolo alla loro esecuzione, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere stesse, sia per quanto riguarda il rispetto delle disposizioni del presente *Regolamento*, nonché delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici quali quelli igienico sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza.
3. Qualora dette opere siano previste nell'ambito di altro tipo di intervento, esse seguono le procedure autorizzative dell'intervento principale cui si accompagnano.

#### **Articolo 7. Interventi di manutenzione straordinaria**

1. Per la definizione degli interventi di manutenzione straordinaria si fa riferimento alla Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 quando non disapplicato.
2. Si precisa che tali interventi debbono avere carattere puntuale e non sistematico; essi non possono consistere in un insieme sistematico di opere e trasformazioni che portino a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
3. Come specificato dalle leggi di settore, il promotore delle opere, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'Amministrazione comunale una relazione tecnica corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, che asseveri sotto la propria responsabilità, la conformità dei lavori agli strumenti urbanistici approvati e al presente *Regolamento*, e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.
4. Qualora dette opere siano previste nell'ambito di altro tipo di intervento, esse seguono le procedure autorizzative dell'intervento principale cui si accompagnano.

### **Articolo 8. Interventi di restauro e risanamento conservativo**

1. Per la definizione degli interventi di restauro e risanamento conservativo si fa riferimento alla Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 quando non disapplicato.
2. In particolare, sono di restauro gli interventi diretti:
  - alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e valore architettonici, mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti così da recuperare l'uso, purché non risultino alterate la forma e la distribuzione;
  - alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche sotto il profilo ambientale, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentalmente autentici;
  - alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi, sia interni che esterni, di per se significativi o che siano parte di edifici ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.
3. L'intervento di risanamento conservativo si attua principalmente attraverso l'impiego di materiali e tecniche idonee, il recupero di adeguate condizioni igieniche, statiche e funzionali, il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali, nonché attraverso modifiche all'assetto planimetrico, purché compatibili con l'impianto distributivo complessivo.

### **Articolo 9. Interventi di ristrutturazione edilizia**

1. Si definiscono di ristrutturazione edilizia gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione totale o parziale, nel rispetto della volumetria e della sagoma dell'edificio preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

### **Articolo 10. Interventi di nuova costruzione**

1. Per la definizione degli interventi di nuova costruzione si fa riferimento alla Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 quando non disapplicato da leggi regionali. In tale locuzione si intendendo inclusi anche gli interventi di ampliamento e di sopralzo.
2. Al solo fine dell'applicazione della disciplina delle distanze, gli interventi di recupero del sottotetto a fini abitativi, ai sensi del titolo IV della Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, che comportino la sopraelevazione fisica dell'edificio o di una sua parte all'esterno della sagoma esistente prima delle opere, si configura come intervento di nuova costruzione.

### **Articolo 11. Interventi di ristrutturazione urbanistica**

1. Si definiscono di ristrutturazione urbanistica gli interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

## Articolo 12. Interventi di demolizione

1. Sono interventi di demolizione quelli rivolti a rimuovere in tutto o in parte edifici e manufatti preesistenti, quando l'utilizzazione successiva dell'area liberata non rientri nella fattispecie della ristrutturazione edilizia più sopra definita.
2. Il progetto per interventi di demolizione, totale o parziale, di manufatti esistenti deve essere costituito dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a rappresentare e definire compiutamente l'intervento, e comunque, a seconda dei casi, deve riportare:
  - la relazione tecnica;
  - la planimetria generale a scala adeguata;
  - il rilievo stato di fatto;
  - la dichiarazione di assenza di vincolo o indicazione del vincolo;
  - la documentazione fotografica
  - la dichiarazione attestante l'inesistenza di manufatti di pregio o indicazione e specificazione di tale presenza;
  - l'impegno a procedere a immediata rimozione delle macerie nonché all'eventuale disinfestazione necessaria;
  - l'impegno a recingere l'area liberata non soggetta a pronta occupazione o fruizione;
  - l'impegno a procedere alla chiusura degli sgomberi di fognatura inutilizzati;
  - l'impegno a ottemperare a eventuali disposizioni prescritte dall'ufficio comunale competente;
  - la dichiarazione attestante la libertà di persone e/o cose del fabbricato da demolire.
  - le garanzie della salvaguardia della stabilità e dell'uso delle eventuali costruzioni esistenti in adiacenza, o, in caso di parziale demolizione, delle parti edilizie rimanenti;
  - l'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
  - all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.
3. La proposta d'intervento demolitorio dovrà specificare, sotto responsabilità dell'esecutore dei lavori, le modalità di smaltimento delle macerie, nonché quelle in ordine all'abbattimento delle polveri, al livello di rumorosità, alla sicurezza del personale e alle eventuali opere di bonifica.

## Articolo 13. Interventi relativi a pertinenze

1. È considerato "pertinenza" ogni manufatto, edificio, impianto o accessorio che non può sussistere autonomamente, e che è connesso, per i propri caratteri fisici e/o i requisiti funzionali, ad un'unità immobiliare principale. Sono pertinenze, a titolo di esempio, i manufatti per il ricovero di materiali e attrezzi per giardinaggio, i piccoli depositi in genere, le baracche, le legnaie, i piccoli laboratori per il "fai da te", serre permanenti, etc.
2. Sono relativi alle pertinenze di fabbricati esistenti tutti gli interventi relativi soltanto alla loro formazione o sistemazione, siano esse aree libere o manufatti edilizi, comprese le

recinzioni, ovvero alla loro trasformazione o sostituzione, fermo restando che per gli interventi coinvolgenti gli edifici principali, le sistemazioni esterne agli stessi formano parte integrante del loro progetto edilizio, in conformità al quale anche le suddette opere pertinenziali devono essere ultimate.

3. In caso di operazioni su pertinenze facenti parte d'interventi più ampi, dette operazioni sono disciplinate da quanto previsto per il tipo di intervento cui essi appartengono o per il tipo di intervento analogo.
4. Il progetto per interventi relativi a pertinenze deve essere costituito dagli stessi documenti ed elaborati previsti per il relativo tipo di intervento, in ogni caso, ove disgiunti dalla realizzazione contestuale dell'edificio principale, quelli che risulteranno necessari e sufficienti a rappresentare e definire compiutamente ed in maniera esauriente l'intervento.
5. Non è necessaria la presentazione di alcuna pratica edilizia in caso di strutture aventi caratteristiche di temporaneità, o, in ogni caso, per un periodo non superiore ai 8 mesi per anno solare.
6. In caso di immobili ricadenti entro il perimetro degli insediamenti di antica formazione, ovvero assoggettati a tutela ai sensi del D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, l'installazione di tali strutture è soggetta a preventivo parere della Commissione paesaggio.
7. È ammessa la realizzazione di pertinenze posate sia su superfici pavimentate che direttamente su terra, di altezza massima pari a 2,50 m. Esse possono occupare una superficie massima pari al 15% della superficie scoperta relativa all'unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza e comunque non oltre 12 mq. Nelle zone non residenziali, la superficie impegnata viene considerata ai fini del calcolo delle superfici permeabile (se pavimentata e/o con copertura impermeabile), coperta nonché della superficie lorda di pavimento; nelle zone residenziali, invece, la superficie impegnata viene considerata ai fini del calcolo della sola superficie permeabile (se pavimentata e/o con copertura impermeabile).
8. I manufatti in argomento devono essere decorosi, realizzati con materiali di qualità e ben tenuti. Per serre o tunnel permanenti (a esclusione delle attività in zone agricole), la superficie massima ammissibile non può essere superiore al 20% della superficie scoperta per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza, senza l'obbligo di rispetto del limite di 12 mq. sopra riportato. La superficie impegnata viene considerata ai fini del calcolo delle superfici permeabile.

#### **Articolo 14. Interventi relativi agli spazi scoperti e liberi, e ai depositi all'aperto**

1. Sono relativi agli spazi aperti e alle aree libere (con esclusione delle zone agricole) gli interventi volti a realizzare un nuovo assetto o, in genere, a sistemare e/o attrezzare terreni liberi da costruzioni e, comunque, non costituenti pertinenze di fabbricati esistenti; tali interventi non possono comportare la costruzione di manufatti edilizi.
2. I depositi a cielo aperto con funzione di magazzino e/o di esposizione, con o senza commercio, di beni (finiti o strumentali) sono comunque soggetti alla verifica di conformità rispetto alle vigenti disposizioni in materia di destinazione d'uso.
3. Gli interventi di cui al presente articolo, a eccezione della manutenzione ordinaria del verde, sono soggetti a comunicazione. Il progetto per interventi relativi a tali spazi e aree deve essere costituito da tutti i documenti e dagli elaborati grafici necessari e sufficienti a raffigurare e definire quanto meno:
  - lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area;



- le opere in progetto e le relative caratteristiche;
- l'assetto e la futura utilizzazione delle aree;
- il rispetto delle norme dello strumento urbanistico generale e delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici, quali quelli igienico-sanitario e di sicurezza.

### **Articolo 15. Interventi per manufatti provvisori**

1. Gli interventi volti a insediare manufatti provvisori (destinati o meno alla permanenza di persone) non devono avere strutture permanenti di collegamento al suolo; essi sono necessari per far fronte a esigenze obiettivamente transitorie o stagionali, comunque non superiori a un periodo di 6 mesi nell'arco di un anno solare, trascorso il quale i manufatti stessi saranno integralmente rimossi a cura e spese del richiedente o avente causa.
2. I manufatti di cui al presente articolo devono avere dimensioni minime necessarie in relazione al loro uso, essere realizzati in materiali leggeri, con requisiti di agevole asportabilità, e avere aspetto compatibile con il decoro urbano e con i caratteri salienti dell'ambiente circostante.
3. Le disposizioni del presente articolo non si applicano all'insediamento provvisorio di impianti destinati al mercato settimanale o a spettacoli viaggianti, né all'occupazione temporanea di suolo pubblico con stand per iniziative culturali, politiche e commerciali da porre su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale.
4. Gli interventi di cui al presente articolo devono essere oggetto di comunicazione allo Sportello unico o di altro titolo edilizio. I progetti devono essere corredati di tutti i documenti ed elaborati grafici necessari e sufficienti a rappresentare e delineare la reale situazione a seguito delle opere e attività proposte, mediante idonea relazione che illustri:
  - le esigenze obiettivamente transitorie o stagionali che sottendono al progetto;
  - le caratteristiche tecniche e tipologiche del manufatto;
  - i materiali impiegati;
  - l'ubicazione e del sua relazione con il contesto in cui viene inserito.
5. La comunicazione o altro titolo edilizio non sostituiscono, a nessun effetto, né la concessione per l'occupazione di aree o suolo pubblico, né ulteriori atti abilitativi eventualmente occorrenti.
6. Gli interventi di cui al presente articolo possono essere eseguiti soltanto da quanti siano nel legittimo possesso dell'area interessata dall'intervento, o dagli aventi titolo, previa sottoscrizione di impegnativa con la quale il richiedente assuma l'obbligazione di procedere, entro la data indicata nel progetto presentato, all'integrale rimozione del manufatto, con espressa accettazione dell'intervento comunale d'ufficio in danno, in caso di eventuale inadempienza; in relazione agli elementi, oggettivi e soggettivi, peculiari della fattispecie, lo Sportello unico può prescrivere la prestazione di fideiussione per un importo pari al presumibile costo di rimozione del manufatto e di remissione in pristino dell'area.

### Articolo 16. Interventi urgenti

1. Gli interventi necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone o per l'integrità di beni, possono essere eseguiti, allorché non sia possibile ovviare con strumenti provvisori (quale l'interdizione dell'accesso a determinati spazi) in assenza di previo titolo abilitativo, ma sotto la responsabilità personale del proprietario, del possessore o del detentore e dell'esecutore, anche per quanto riguarda l'effettività del pericolo.
2. Il proprietario è tenuto comunque a comunicare allo Sportello unico l'intervento eseguito nonché, ove l'intervento abbia interessato le strutture del fabbricato o manufatto ovvero abbia comportato l'esecuzione di opere murarie, comunicare il nominativo del professionista abilitato in qualità di direttore dei lavori e dell'esecutore.
3. Detto professionista è tenuto a presentare una dettagliata relazione tecnica sulle modalità dell'intervento, sui provvedimenti adottati per evitare il pericolo imminente, sulle eventuali ulteriori opere da eseguire e una volta ultimato l'intervento a redigere e presentare il certificato di collaudo.

### Articolo 17. Interventi di mutamento della destinazione d'uso

1. Sono relativi al mutamento della destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a consentire la modificazione dell'uso di costruzioni esistenti e suolo, ovvero di singole unità immobiliari da una destinazione d'uso all'altra, da un gruppo funzionale a un altro, ovvero da una destinazione d'uso principale a una destinazione d'uso compatibile, come precisato per ogni zona nelle norme dello strumento urbanistico vigente.
2. I mutamenti di destinazione d'uso possono essere effettuati solo in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico vigente e in presenza dei prescritti eventuali titoli abilitativi previsti dalla vigente legislazione (es. visto preventivo dei V.F. o della Soprintendenza ai beni architettonici, autorizzazione della Commissione di Vigilanza, etc.).
3. I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie devono rispettare gli adempimenti preliminari (PdC, DIA, SCIA, etc.) in funzione del tipo di attività che si intende eseguire, secondo quanto previsto nel presente *Regolamento* e nelle vigenti disposizioni di legge. In questi casi, la domanda deve essere corredata dai documenti e dagli elaborati previsti per il tipo di intervento edilizio da eseguire (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, etc.), nonché da quanto necessario per accertare la conformità alle disposizioni che disciplinano il nuovo uso sotto profili specifici, quali urbanistico, igienico-sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza, nonché del prospetto dimostrativo del calcolo per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, ove dovuti.
4. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, conformi alle previsioni urbanistiche comunali e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune. Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali. I proprietari delle suddette unità immobiliari, ai fini fiscali, informano il Comune dell'avvenuta variazione entro la fine dell'anno in cui la stessa è avvenuta.
5. Per gli interventi comportanti mutamenti di destinazione d'uso di immobili, conformi alle previsioni urbanistiche comunali, comportanti o no la realizzazione di opere edilizie, è necessario presentare almeno:

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

#### **Articolo 18. Interventi nell'area cimiteriale**

1. Gli interventi promossi da privati relativi alla manutenzione straordinaria, al restauro, all'ampliamento e alla nuova costruzione di cappelle, tombe, monumenti, loculi e ossari sono subordinati alla presentazione di idoneo progetto e al rispetto dell'apposito regolamento comunale.

#### **Articolo 19. Altri interventi**

1. Sono elencati tra gli "altri interventi" quelli volti alla installazione o realizzazione di:
  - distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla riqualificazione del quadro urbano;
  - cartellonistica murale o a struttura autoportante, nonché impianti pubblicitari e tecnici da ubicare su area di pubblica circolazione;
  - insegne commerciali, targhe professionali e simili, fatte salve le prescrizioni dell'apposito regolamento comunale;
  - tende solari e insegne o manufatti sporgenti su spazio pubblico;
  - interventi di manutenzione ordinaria di cappelle, tombe, monumenti, loculi e ossari.
2. Gli interventi di cui al presente articolo non debbono, comunque, alterare o turbare il quadro urbano e/o i lineamenti e l'aspetto delle costruzioni entro o sulle quali eventualmente si collochino né costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione o per la mobilità delle persone portatrici di handicap fisici.
3. Gli interventi definiti nel presente articolo sono subordinati a preventiva comunicazione, da effettuarsi non oltre 7 giorni antecedenti alla esecuzione delle opere. La comunicazione deve essere corredata di documentazione idonea (fotografie di interventi analoghi, disegni, progetti, etc.) alla rappresentazione dell'intervento.
4. Il Responsabile dello Sportello unico, prima che gli interventi proposti con l'apposita comunicazione abbiano luogo, ha facoltà prescrivere la scelta di materiali e colori all'interno entro una gamma di opzioni possibili, ai soli fini del decoro urbano e dell'inserimento equilibrato degli interventi nel contesto ambientale.

## CAPO III - Provvedimenti abilitativi edilizi: forma, contenuti, istanze

### Articolo 20. Richiedenti

1. Sono legittimati a presentare gli adempimenti preliminari di cui all'art. 3 i seguenti soggetti:
  - il proprietario o il suo rappresentante legale; nel caso di comproprietà pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari, oppure può essere presentata da uno di essi munito di specifica delega sottoscritta da tutti gli aventi titolo;
  - il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
  - il rappresentante legale del proprietario;
  - l'amministratore del condominio o anche singoli condomini, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento si riferisce o avviene su parti comuni;
  - il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
  - il titolare di diritto di superficie;
  - l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 c.c. in tema di addizioni;
  - l'enfiteuta;
  - il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
  - l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la legge 3 maggio 1982, n. 203;
  - il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
  - il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
  - colui che abbia ottenuto dall'Autorità giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
  - colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio.
2. Il titolo legittimante l'istanza è oggetto di autocertificazione, fatte salve eventuali richieste di esibizione del titolo originale per effetto dei controlli sulle autocertificazioni previsti dalla vigente normativa.

### Articolo 21. Contenuti delle istanze

1. Il Comune di Comun Nuovo, al fine di uniformare la documentazione prevista a corredo dei progetti edilizi e rendere più agevole e rapida l'istruttoria dei procedimenti, mette a disposizione dell'utenza apposita modulistica, tramite cui è preferibile vengano redatti tutti gli atti e i documenti necessari e funzionali alle diverse istanze dei cittadini.

2. La domanda di permesso di costruire, la denuncia di inizio attività, ovvero la segnalazione certificata di inizio attività, devono essere presentate allo Sportello unico per l'edilizia e sottoscritta dal soggetto legittimato alla presentazione, nonché dal progettista, e devono contenere:
- generalità e qualificazione del titolo del richiedente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta legalmente il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare il progetto;
  - codice fiscale del richiedente;
  - generalità del progettista e del direttore lavori, con indicazione della qualifica professionale, dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza ed i relativi dati d'iscrizione, della partita IVA e del codice fiscale;
  - ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento;
  - indicazione specifica della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste, evidenziando eventuali previsioni degli strumenti urbanistici in salvaguardia;
  - indicazione di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, volumetrico, servitù, etc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
  - indicazione di eventuali convenzioni o impegnative che gravano sull'immobile;
  - descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dell'intervento stesso classificandolo in base al presente *Regolamento*, nonché a quanto stabilito dalla legge per interventi specifici e di settore;
  - nel caso di nuova costruzione, di sopraelevazione o di ampliamento devono essere rappresentati i mappali dei fondi confinanti, evidenziando elementi e casistiche ove sussistono vincoli verso di essi ai sensi del Codice civile;
  - indicazioni circa la dotazione delle opere di urbanizzazione, servitù, impianti tecnologici ed infrastrutturali presenti e a servizio dell'immobile, evidenziando se le opere oggetto della richiesta impattano su esse e sul suolo pubblico;
  - indicazioni circa eventuali particolari problematiche connesse al cantiere da allestire;
  - eventuali riferimenti a precedenti provvedimenti edilizi o sanatorie relativi all'immobile in oggetto; nel caso di immobili esistenti adibiti ad attività lavorative, si deve evidenziare se gli stessi sono occupati, e nel caso affermativo si deve precisare se l'attività edilizia comporta l'interruzione o la sospensione dell'attività lavorativa stessa;
  - l'elenco della documentazione posta a corredo dell'istanza stessa;
  - luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;
  - indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti al procedimento; l'elezione di domicilio riguarda la comunicazione e la notificazione di tutti gli atti del Comune conseguenti o comunque connessi alla presentazione della domanda;
  - la nomina del certificatore energetico e del coordinatore per la sicurezza in cantiere, nei casi previsti dalla legge.

**Articolo 22. Documentazione a corredo dei progetti**

1. I progetti, a seconda della tipologia e dell'entità, devono essere corredati da:

- a) estratto mappa catastale, del P.G.T. e dell'aerofotogrammetrico, con l'individuazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- b) relazione tecnico-illustrativa sottoscritta da un tecnico abilitato contenente la descrizione particolareggiata dell'intervento e le opere da realizzare, idonea a consentire la piena comprensione del progetto, almeno in relazione ai caratteri dell'intervento edilizio (composizione architettonica, materiali impiegati, impianti, etc.), la verifica del rispetto delle disposizioni normative e i livelli di prestazioni di comfort attesi, nonché a illustrare i calcoli planivolumetrici. Per interventi di riqualificazione e ricomposizione tipologica, si dovranno indicare le fasi storiche dell'opera di intervento, nonché le modifiche e le superfetazioni realizzate nel tempo e l'indicazione, in dettaglio, delle procedure e delle metodologie da attuare relativamente alle parti interessate dall'intervento;
- c) relazione contenente i conteggi planivolumetrici e per il computo dei parcheggi, la verifica urbanistica, le distanze dai confini e dai fabbricati adiacenti dell'intervento;
- d) copia titolo di proprietà o dichiarazione dell'avente titolo giuridico;
- e) nel caso di progetti riferiti a piani attuativi approvati, vanno indicati gli estremi di riferimento relativi al piano attuativo stesso;
- f) documentazione fotografica a colori, relativa allo stato esistente dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, con pianta dei punti di vista;
- g) elaborati grafici con livello di dettaglio tecnico "esecutivo" dello stato di fatto, di progetto e di comparazione, per descrivere compiutamente e dettagliatamente l'intervento di progetto in rapporto alle prescrizioni del P.G.T.:
  - planimetria in scala opportuna con specifica indicazione dell'orientamento, dei confini del lotto edificabile, delle distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati limitrofi, dell'altezza massima del fabbricato oggetto di intervento e di quelli circostanti e nonché delle reti tecnologiche e dei relativi allacci;
  - rilievo dell'area di intervento con l'indicazione dei limiti della proprietà, le varie quote altimetriche del terreno, le alberature presenti, le distanze e le altezze di tutti i fabbricati circostanti, nonché le strade e le aree pubbliche limitrofe;
  - piante di tutti i piani, compreso quelli sotto terra e il sottotetto, debitamente quotate internamente ed esternamente, l'indicazione dei parcheggi, dei percorsi pedonali e carrabili, della recinzione, delle alberature e delle sistemazioni a verde, ingressi pedonali e carrabili, e quant'altro ritenuto necessario;
  - piante relative a tutti i piani con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei rapporti aero-illuminanti, degli ingombri degli apparecchi sanitari, della dislocazione dei pluviali e degli scarichi, delle canne fumarie, delle aree coperte e scoperte e relativa destinazione;
  - prospetti di tutti i lati, di cui almeno uno colorato, con la rappresentazione dei particolari, dei materiali adoperati, i tipi di infissi, le finiture;
  - sezioni dell'edificio nei punti più significativi del complesso edilizio, di cui almeno due ortogonali, con l'indicazione del profilo del terreno ante e post operam. Nei casi di notevoli movimenti di terra, occorre estendere le sezioni a un raggio

superiore, individuando anche il rapporto che si determina con le strade, gli edifici circostanti, eventuali preminenze e bellezze naturali, essenze arboree protette e quant'altro di interesse artistico, archeologico, ambientale, tecnologico e collettivo;

- elaborati grafici comparativi tra stato di fatto e stato di progetto in scala adeguata, sui quali devono essere riportati con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove opere. La comparazione deve riferirsi alle piante, ai prospetti e alle sezioni, allo schema fognario, alle superfici esterne drenanti e non, modificati;
  - indicazioni progettuali in scala opportuna della sistemazione dell'area circostante (giardini, alberature, piscine, percorsi pedonali, percorsi carrabili, parcheggi, piazzali, etc.);
  - particolari costruttivi;
  - progetto della sistemazione delle essenze arboree, in conformità al *Regolamento per la tutela del patrimonio arboreo comunale*, recante l'indicazione della tipologia, della qualità e della quantità delle essenze previste e di quelle presenti, eventualmente da sostituire. Nei luoghi pubblici è vietata l'introduzione di essenze che abbiano apparati esterni tossici;
  - nel caso di progetti riferiti a piani attuativi approvati, vanno indicati gli estremi di riferimento relativi al piano attuativo stesso, presentando una copia dello schema planivolumetrico allegato alla convenzione, su cui vanno contrassegnati con perimetro di colore rosso i lotti o gli edifici già attuati e con campitura piena di colore rosso i lotti oggetto della nuova richiesta;
  - tutti gli elaborati grafici necessari atti a illustrare la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione delle opere abusive, sia al momento della presentazione della domanda, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in relazione all'accertamento di conformità di abusi edilizi;
- h) indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori e copia del DURC;
- i) copia del progetto vistata dal Comando Provinciale V.V.F. ai fini del rilascio del certificato di prevenzione incendi per le attività elencate nel D.P.R. 1 agosto 2011, n. 151 o dichiarazione di esenzione dall'ottenimento del certificato di prevenzione incendi (qualora questi documenti non siano allegati alla domanda, il richiedente dovrà allegare idonea documentazione: domanda compilata, elaborati, relazioni, versamenti, affinché lo Sportello unico possa provvedere all'acquisizione dei prescritti pareri da parte dei vari Enti/Uffici);
- j) progetto di adattabilità e/o accessibilità e/o visitabilità accompagnata da relazione specifica ai fini del superamento delle barriere architettoniche, e dichiarazione del progettista di conformità del progetto alle disposizioni vigenti in materia;
- k) dichiarazione di piena assunzione di responsabilità del rispetto dei diritti di terzi confinanti;
- l) nel caso di interventi su parti comuni di edifici condominiali, parere dell'assemblea condominiale ove necessario;
- m) specifica tavola progettuale delle coperture con indicati i punti di ancoraggio corredata dalla scheda "Dispositivi contro le cadute dall'alto";
- n) eventuale autocertificazione di assunzione di responsabilità del progettista relativa



alla conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie per interventi di edilizia residenziale, ovvero la verifica in ordine a tale conformità che non comporti valutazioni tecnico-discrezionali;

- o) eventuale richiesta di deroga al *Regolamento locale d'igiene*;
- p) denuncia delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso e a struttura metallica;
- q) per opere di cui art. 8 commi 2 e 4 Legge 447/1995 (attività produttive, servizi commerciali polifunzionali, sportive, ricreative, etc.), previsione di impatto acustico (secondo i criteri di cui alla deliberazione della Giunta regionale 8 marzo 2002, n. 7/8313) e di relazione sulle caratteristiche acustiche degli edifici o degli impianti (ove siano illustrati i materiali e le tecnologie utilizzate per l'insonorizzazione e per l'isolamento acustico in relazione all'impatto verso l'esterno) redatte da parte di tecnico competente in acustica ambientale ai sensi degli artt. 5 e 7 comma 3 L.R. 10 agosto 2001, n. 13;
- r) per opere di cui art. 8 comma 3 Legge 26 ottobre 1995, n. 447 (scuole e asili nido, ospedali, case di cura e di riposto, parchi, insediamenti residenziali prossimi alle opere di cui all'art. 8 comma 2). valutazione previsionale del clima acustico (secondo i criteri di cui alla deliberazione della Giunta regionale 8 marzo 2002, n. 7/8313) redatta da tecnico competente in acustica ambientale ai sensi dell' art. 5 comma 3 L.R. 10 agosto 2001, n. 13, o autocertificazione del tecnico abilitato nel solo caso degli edifici adibiti a civile abitazione nei comuni che hanno proceduto al coordinamento degli strumenti urbanistici di cui alla lettera b), comma 1, articolo 6 della Legge 26 ottobre 1995, n. 447;
- s) per progetti relativi a interventi sul patrimonio esistente che ne modifichino le caratteristiche acustiche, dichiarazione del progettista, ai sensi dell'art. 7 comma 1 L.R. 10 agosto 2001, n. 13, che attesti il rispetto dei requisiti acustici stabiliti dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 5 dicembre 1997 e dai regolamenti comunali;
- t) progetto per l'installazione, trasformazione e ampliamento di tutti gli impianti indicati all'art. 5, comma 2 del Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37; per gli impianti per i quali non è obbligatoria la redazione del progetto dovrà essere presentata dichiarazione di esenzione firmata da committente e progettista;
- u) progetto dell'impianto di illuminazione esterna, anche a scopo pubblicitario, redatto da tecnico di settore abilitato che se ne assuma la responsabilità, ai sensi dell'art. 4 comma 1/b della L.R. 27 marzo 2000, n. 17 e del punto 2 dell'allegato "A" dei criteri di applicazione della stessa L.R. approvati con Deliberazione Giunta Regionale 20 settembre 2001, n. 7/6162 (nel caso di impianti di modesta entità come definiti dal punto 9 lettere a), b), c), d), ed e) dell'allegato "A" dei citati criteri di applicazione della L.R. 17/2000 dovrà essere presentata dichiarazione di esenzione);
- v) progetto opere e relazione tecnica ex art. 26 e 28 della Legge 9 gennaio 1991, n. 10; la relazione tecnica suindicata dovrà essere redatta e compilata in conformità dei modelli tipo di cui al D.M. 13 dicembre 1993, nonché ai sensi della circolare del Ministero dell'Industria del 13 dicembre 1993, n. 231/F, e depositata presso lo Sportello unico secondo le modalità previste da dette normative;
- w) relazione atta a illustrare la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione delle opere abusive, sia al momento della



- presentazione della domanda, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in relazione all'accertamento di conformità di abusi edilizi;
- x) dichiarazione attestante che il lotto edificabile utilizzato per il computo della capacità edificatoria dell'area non è stato computato per precedenti edificazioni;
  - y) dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante l'epoca di realizzazione dell'intervento (in caso di domanda di permesso in sanatoria);
  - z) eventuale documentazione idonea all'acquisizione di atti di assenso da altre Amministrazioni;
  - aa) autorizzazione dell'Ente eventualmente preposto alla tutela di vincoli;
  - bb) ogni altro documento o elaborato prescritti da eventuali piani attuativi in cui ricade l'immobile oggetto dell'intervento;
  - cc) eventuale dichiarazione di deposito dell'impegnativa di assunzione vincoli in attuazione delle norme di P.G.T.;
  - dd) relazione geotecnica;
  - ee) modello debitamente compilato per la determinazione del costo di costruzione corredato dalla pianta quotata di tutti i piani dell'edificio ai fini della verifica delle superfici (per la destinazione d'uso residenziale); indicazione dell'eventuale gratuità della richiesta, facendo riferimento alla legislazione vigente, oppure di eventuali forme di pagamento del contributo concessorio agevolato, oltre alle convenzioni per l'edilizia agevolata o convenzionata;
  - ff) qualora richiesto, computo metrico estimativo delle opere in progetto redatto sulla base dell'aggiornato bollettino prezzi C.C.I.A.A. della Provincia di Bergamo;
  - gg) eventuale dichiarazione di deposito dell'atto di vincolo pertinenziale per i parcheggi realizzati ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/1989 e della L.R. 22/99;
  - hh) attestazione del versamento dei diritti di segreteria dovuti c/o la tesoreria comunale;
  - ii) modello ISTAT compilato e sottoscritto dal richiedente e progettista;
  - jj) relazione relativa a eventuali attività produttive e/o commerciali per le quali è previsto il nuovo insediamento o la modifica dei cicli produttivi o delle attività esistenti per effetto delle opere di cui al progetto proposto, integrata dal punto di vista igienico-sanitario con informazioni relative a:
    - genere di attività da insediare;
    - numero di addetti previsti;
    - descrizione delle lavorazioni effettuate;
    - materiali e sostanze trattati, prodotti depositati ed eliminati;
    - flussi di traffico commerciale e non;
    - provvedimenti atti a eliminare rumori, scarichi di ogni tipo, esalazioni nocive e rifiuti tossico-nocivi, in conformità alla normativa vigente.
2. Per la documentazione necessaria alla presentazione di progetti per l'edificazione in zona agricola si fa riferimento all'art. 60 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12.
3. L'elenco riportato ai commi precedenti è prescrittivo, fatto salvo quanto previsto da norme speciali, da leggi di settore o da aggiornamenti legislativi, nonché dalla

legislazione in materia di asseverazioni e autocertificazioni sottoscritte da professionista abilitato.

4. E' comunque facoltà del richiedente e del progettista domandare la valutazione in merito alla necessità di produrre e allegare la documentazione sopraindicata in relazione alla tipologia di intervento edilizio.
5. La documentazione a corredo del permesso di costruire deve essere presentata in triplice copia; quella a corredo di altri titoli e richieste deve essere presentata in copia duplice.
6. Tutti gli elaborati devono essere piegati in formato UNI A4 (cm 21 x 29,7) e devono contenere, in testata, l'indicazione del tipo di intervento, la scala di rappresentazione, l'oggetto della rappresentazione, le generalità e la firma dell'avente titolo e del progettista.
7. Per gli interventi in progetto aventi forte impatto, per dimensioni proprie o particolari caratteristiche del contesto in cui si collocano, si richiede simulazione degli stessi inseriti nel contesto esistente.
8. Nel caso vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si fa riferimento alla quota numerica.
9. La mancanza di uno o più degli elementi necessari alla completezza della documentazione, indicati dal presente articolo, può costituire presupposto per l'emissione dell'ordinanza di non effettuazione dell'intervento.

#### **Articolo 23. Deroga agli strumenti urbanistici**

1. La deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
2. Il procedimento ordinario per la deroga è quello del permesso di costruire, previa apposita deliberazione del Consiglio comunale, ai sensi dell'art. 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12.
3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del Decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

#### **Articolo 24. Domanda di voltura**

1. Nell'ipotesi di trasferimento del titolo edilizio o della richiesta avanzata, i successori o gli eventuali aventi causa possono chiedere che gli stessi siano a loro intestati.
2. Il successore o l'avente causa presenta allo Sportello unico la domanda di nuova intestazione (voltura) corredata di una copia dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che costituisce il presupposto per il rilascio del permesso di costruire o di altro titolo. Nei casi previsti dalla legge è facoltà dell'interessato presentare una dichiarazione sostitutiva di detto atto.
3. La voltura può essere effettuata non oltre il termine di validità del titolo abilitativo.

4. Le variazioni dell'intestazione del titolo abilitativo per cambiamento del titolare non comportano riesame del relativo atto amministrativo.

#### Articolo 25. Proposte di piani attuativi di iniziativa privata

1. Almeno 45 giorni antecedenti al deposito della proposta definitiva, deve essere presentata un'ipotesi di piano attuativo, o di sua variante, alla Giunta comunale, tenendo conto degli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione di valore strategico per la politica territoriale stabiliti dallo strumento urbanistico vigente; è opportuno che essa contempli elaborati grafici preliminari volti a delineare la proposta di uno o più schemi planivolumetrici alternativi, evidenziando il coordinamento di essi con il contesto naturale, insediativo, infrastrutturale e delle relazioni di mobilità, e l'impatto per le opere di urbanizzazione presenti.
2. La proposta definitiva di piano attuativo, o di sua variante, di iniziativa privata, indirizzata all'Amministrazione comunale per il tramite dello Sportello unico per l'edilizia, deve contenere, oltre alla documentazione prevista nella deliberazione di Giunta regionale n. 6/30267 del 25 luglio 1997, pubblicata sul B.U.R.L. n. 35 del 25 agosto 1997, supplemento ordinario, una relazione illustrativa delle proposte progettuali che verranno adottate ai fini del risparmio energetico degli edifici, per il contenimento delle emissioni inquinanti nell'ambiente e per la riduzione del prelievo delle risorse naturali, con particolare attenzione per le risorse idriche, nonché un progetto organico per le aree a verde in ossequio a quanto stabilito nel locale *Regolamento per la tutela del patrimonio arboreo comunale* in merito alle specie arboree da mettere a dimora.
3. E' facoltà dei competenti uffici comunali richiedere, a seconda dei casi, documenti ed elaborati aggiuntivi.
4. In particolare, la proposta definitiva deve indicare:
  - qualificazione dell'eventuale variante urbanistica necessaria;
  - indicazione del nuovo peso insediativo previsto, della necessità di reperire eventuali aree di standard, delle aree eventualmente oggetto di cessione e/o di monetizzazione;
  - indicazione di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
  - indicazioni circa la dotazione delle opere di urbanizzazione, tecnologiche e infrastrutturali presenti e a servizio dell'area, evidenziando se le opere oggetto della richiesta impattano su esse e sul suolo pubblico;
  - indicazione del titolo che legittima il proponente ad avanzare la proposta di Piano attuativo di iniziativa privata, segnalando eventuali soggetti controinteressati, oppure titolari di diritti reali su beni confinanti e risultanti da registrazioni catastali, ove esistenti.
5. La convenzione alla cui stipula è subordinato il rilascio del permesso di costruire o della denuncia d'inizio attività relativi agli interventi contemplati dai piani di lottizzazione, oltre a quanto stabilito dall'articolo 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, deve prevedere:
  - la cessione gratuita a collaudi avvenuti ed entro i termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di cui (standard) nella misura stabilita dallo strumento urbanistico generale; qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di

- intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipula i lottizzanti corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree analoghe;
- la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere dovranno essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente legge, dovrà essere corrisposta la differenza; al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti alla lottizzazione nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla deliberazione comunale;
  - il cronoprogramma degli interventi pubblici e privati;
  - idonee garanzie fideiussorie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.
6. Lo schema di convenzione, da trasciversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvato con deliberazione consiliare, nella forma e con le modalità previste a norma di legge.
7. L'approvazione del piano attuativo da parte dell'organo competente, per il proponente comporta l'obbligo del rispetto di tutte le indicazioni progettuali ivi prospettate, con particolare riferimento alle previsioni planivolumetriche, costruttive e tipologiche. Non necessita di approvazione di variante la realizzazione di lievi modificazioni planivolumetriche strettamente correlate alle fasi realizzative delle opere, a condizione che queste non alterino le caratteristiche del progetto approvato (pertanto, non sono ammesse operazioni di trasferimento, aggregazione o separazione di volumi o unità immobiliari nell'ambito di uno stesso piano attuativo), nonché lo schema progettuale oggetto del piano approvato, che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti, non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di interesse generale e la loro localizzazione.

## Articolo 26. Certificato di agibilità

1. Sono legittimati a chiedere il rilascio dei certificati di agibilità tutti i soggetti intestatari del permesso di costruire, i soggetti che presentano la denuncia d'inizio attività o titolo equivalente o sostitutivo, i loro successori o aventi causa, o comunque legittimati alla realizzazione di opere per le quali sia richiesta tale certificazione di conformità alla normativa igienico-sanitaria.
2. È possibile chiedere il rilascio del certificato di agibilità parziale per singoli edifici o singole parti dello stesso edificio, fatto salvo il rispetto delle prescrizioni imposte dalla legge, nei seguenti casi:
  - complesso di più edifici legittimati con un unico titolo abilitativo: in questo caso alla richiesta di certificato parziale va allegata una planimetria che individui chiaramente l'edificio per il quale si chiede l'agibilità parziale, nonché gli edifici esclusi sia perché non ultimati sia perché abbiano già ottenuto la certificazione di cui trattasi;

- unità immobiliare in palazzina: in questo caso è possibile la richiesta di certificazione parziale di una o più unità immobiliari qualora:
    - siano ultimate le parti comuni all'intero intervento edilizio (strutture, muri, tetto, scale, atri di accesso, gallerie, scale, ascensori, lastrici solari, rampe di accesso, cortili, etc.) in modo che ne possa essere attestata la sicurezza da un certificato di collaudo;
    - siano ultimate le parti, componenti ed elementi esterni dell'intero edificio (facciate, balconi, finestre, porte finestre, serramenti esterni, corpi garage, etc.), in modo che ne possa essere attestata la sicurezza dalla dichiarazione della direzione lavori;
    - alla richiesta di certificato venga allegata una planimetria che individui chiaramente le unità immobiliari oggetto dell'agibilità parziale nonché le unità immobiliari escluse sia perché non ultimate sia perché abbiano già ottenuto la certificazione di cui trattasi.
3. Per entrambe le ipotesi sopra individuate, il rilascio del certificato è subordinato alle seguenti condizioni:
- I fabbricati o le singole porzioni di fabbricato oggetto della richiesta di agibilità siano autonomamente utilizzabili in quanto funzionali alle destinazioni d'uso autorizzate;
  - l'attività edilizia ancora in corso non deve essere causa di situazioni di pericolo, di insalubrità, o di limitazioni all'accessibilità a disabili nell'utilizzo degli edifici o della porzione di fabbricato dichiarati agibili;
  - siano ultimate e dichiarate funzionali le opere di urbanizzazione primaria riguardanti l'edificio oggetto di richiesta di certificato di agibilità parziale;
  - sia stato versato interamente il contributo di costruzione relativo al progetto nel suo complesso;
  - fino all'ultimazione dei lavori e, quindi, al conseguente rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità conclusivo, il richiedente del certificato, o dei diversi certificati, deve essere sempre il medesimo intestatario del titolo abilitativo; a eccezione del cambio di intestazione totale del titolo abilitativo, non saranno ammessi mutamenti parziali della titolarità;
  - sia garantita l'accessibilità degli spazi esterni mediante almeno un percorso agevolmente fruibile fino all'ingresso del fabbricato.

### Articolo 27. Parere preventivo

1. Per interventi di ristrutturazione edilizia, nonché di nuova costruzione o ampliamento, i soggetti interessati possono presentare allo Sportello unico un progetto preliminare, corredato della documentazione qui elencata:
- planimetria in scala adeguata che consenta l'esatta individuazione dell'immobile;
  - rilievo dell'immobile oggetto di intervento in scala opportuna con l'indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione dei prospetti e di almeno due sezioni significative (eventualmente con la rappresentazione delle scale);
  - documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile;

- relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima;
  - dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme alle N.T.A. dello strumento urbanistico e alle norme del presente *Regolamento*.
2. E' facoltà dei competenti uffici comunali richiedere documenti aggiuntivi, qualora necessari per l'istruttoria dell'istanza.
  3. La struttura competente esamina la domanda entro un periodo di 45 giorni per singoli interventi e 60 giorni per piani attuativi.

#### **Articolo 28. Certificato di destinazione urbanistica**

1. Gli aventi titolo alla attuazione di interventi edilizi o chi ne abbia interesse possono richiedere formalmente allo Sportello unico per l'edilizia, il certificato urbanistico relativo ad aree e immobili interessati. Tale richiesta deve avvenire utilizzando i moduli appositamente predisposti dallo Sportello unico.
2. Alla domanda dovranno essere allegati lo stralcio dello strumento urbanistico generale vigente e la planimetria catastale con l'individuazione dei mappali.
3. Il certificato dovrà specificare le generalità e il recapito del richiedente, l'indicazione puntuale dei mappali per i quali viene richiesta la certificazione, copia della ricevuta del versamento previsto in base ai contenuti dei provvedimenti tariffari del Comune, ovvero l'indicazione di eventuali esenzioni, lo stralcio dello strumento urbanistico generale, la planimetria catastale che identifichi gli ambiti oggetto della richiesta, le prescrizioni stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti e da leggi e decreti intervenuti successivamente e non ancora registrati dagli strumenti medesimi. Dovrà inoltre riportare eventuali prescrizioni di eventuali strumenti urbanistici comunali adottati e vigenti all'atto della richiesta.

## CAPO IV - Le fasi del procedimento amministrativo: avvio, istruttoria, provvedimenti

### Articolo 29. Struttura preposta allo Sportello unico per l'edilizia

1. La disciplina di cui al presente articolo riguarda ogni intervento edilizio soggetto a permesso di costruire, denuncia d'inizio attività, segnalazione certificata di inizio attività, comunicazione per mutamenti di destinazione d'uso, procedura abilitativa semplificata e attività libera con comunicazione.
2. L'esercizio delle funzioni amministrative di cui al presente articolo è assegnato a un'unica struttura organizzativa competente, responsabile, tra l'altro, del rilascio degli atti relativi. Alla struttura stessa si devono rivolgere gli interessati a procedure edilizie ai quali è garantito 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 allo strumento urbanistico generale e alle norme regolamentanti l'attività edilizia.
3. Il procedimento amministrativo per il rilascio del permesso di costruire è unico. A tal fine per l'acquisizione dei pareri necessari viene eventualmente convocata, a cura del Responsabile del procedimento, una conferenza 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.
4. La conferenza interna è presieduta dal Responsabile del Servizio Tecnico.
5. Le determinazioni e i pareri resi in tale sede tengono luogo degli atti amministrativi di competenza dei singoli uffici.
6. Le determinazioni assunte in sede di conferenza dei servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal Responsabile della struttura urbanistico/edilizia nella figura del Responsabile del procedimento; il verbale della conferenza dei servizi tiene luogo del provvedimento conclusivo del procedimento, da consegnare al dirigente dello Sportello unico per l'emanazione degli atti di propria competenza.
7. Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e dagli altri partecipanti.
8. Una conferenza dei servizi con efficacia istruttoria o decisoria (o entrambe) può essere indetta ai sensi dell'art. 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241 anche con soggetti esterni all'Amministrazione comunale competenti al rilascio di atti di assenso comunque denominati interessanti l'intervento.
9. Nel caso sia impossibile acquisire nei termini, tramite la conferenza dei servizi, i pareri necessari per il rilascio dei provvedimenti, la struttura acquisisce i pareri e i nullaosta necessari tramite richiesta ai soggetti e agli enti di riferimento.

### Articolo 30. Contenuti del provvedimento conclusivo del permesso di costruire

1. Il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato in via eccezionale qualora i fatti sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione siano ascrivibili a cause di forza maggiore e siano estranei alla volontà del richiedente.



2. Il soggetto che promuove le opere deve presentare allo Sportello unico la comunicazione d'inizio lavori e la denuncia di ultimazione lavori entro tre giorni dall'inizio o dall'ultimazione dei lavori stessi al fine di consentire il necessario controllo. Ove necessario, deve chiedere preventivamente i punti fissi e munirsi di autorizzazione di cantiere.

### **Articolo 31. Varianti in corso d'opera dei progetti**

1. Nel caso di interventi assentiti in forza di permesso di costruire, denuncia di inizio attività, segnalazione certificata di inizio attività o titoli equivalenti o sostitutivi, è data facoltà all'interessato di presentare comunicazione di eseguita attività sottoscritta da tecnico abilitato, per varianti che non incidano sugli indici urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel progetto.
2. Alla comunicazione è allegato il calcolo del contributo di costruzione relativo al progetto ultimato.

### **Articolo 32. Fase istruttoria di piani attuativi**

1. La Giunta comunale fornisce indicazioni in base alla proposta preliminare di piano attuativo, o di sua variante, di cui all'art. 25 (Proposte di piani attuativi di iniziativa privata) del presente *Regolamento* entro 30 giorni dalla sua presentazione. In base ad esse, il proponente presenta la proposta definitiva.
2. L'istruttoria della proposta definitiva di piano attuativo è condotta dallo Sportello unico nel termine congruo a quanto stabilito dalla legge.
3. Il termine per l'istruttoria può essere interrotto una sola volta qualora il Responsabile del procedimento richieda, con provvedimento espresso da assumere nel termine di 30 giorni dalla data di presentazione della proposta di piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento della stessa alle prescrizioni normative vigenti. In questo caso il termine di cui al comma 2 decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modifiche progettuali richieste.
4. Entro i suddetti termini il Responsabile del procedimento richiede e acquisisce i pareri obbligatori previsti dalle vigenti normative (A.S.L., Sovrintendenza, degli Uffici Regionali e provinciali preposti per specifiche materie, etc.), i pareri necessari per valutare l'impatto delle opere richieste dal privato rispetto alle infrastrutture di uso pubblico, da richiedere agli uffici interni preposti (Viabilità, LL.PP., etc.), ovvero quelli necessari per il corretto prosieguo dell'istruttoria, e, in accordo con i Presidenti, convoca le Commissioni edilizia e paesaggio per i pareri di competenza. Quindi, mette a disposizione del Presidente la propria relazione istruttoria (indirizzata al Sindaco e al dirigente competente) da cui si evidenziano i seguenti elementi:
  - a) la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto, atta ad accertare:
    - le informazioni inerenti al richiedente (legittimazione, titolo, elezione del domicilio nell'ambito del Comune etc.) e al progettista (abilitazione professionale al tipo di intervento proposto);
    - le caratteristiche dell'area (individuazione catastale, disciplina urbanistica, vincoli, superficie reale, dotazione delle urbanizzazioni, rapporti con il contesto



- (viabilità; attività insediate in adiacenza; relazione con gli edifici circostanti, etc.);
  - le caratteristiche del progetto (descrizione dell'intervento, elaborati presentati, etc.);
  - le autorizzazioni, i nulla-osta, i permessi acquisiti;
- b) la valutazione da parte del Responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti con i relativi riferimenti e dimostrazioni, mettendo in rilievo con puntualità, in caso contrario, le difformità;
  - c) l'indicazione che con l'adozione del progetto venga richiesto di adottare contestuale variante urbanistica;
  - d) l'indicazione di aree di standard da cedere e/o monetizzare a favore del Comune, nonché di altre eventuali aree oggetto di cessione;
  - e) la previsione di eventuali opere di diretta esecuzione da parte degli esecutori del piano attuativo, gli eventuali importi stimati per le stesse e l'eventuale previsione di scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti;
  - f) le forme di garanzia previste per gli adempimenti posti in capo al soggetto proponente;
  - g) eventuali ulteriori contenuti convenzionali;
  - h) la stima del contributo di costruzione e delle eventuali monetizzazioni dovute;
  - i) i contenuti perentori e quelli avente carattere indicativo dei pareri acquisiti che richiedono modifiche progettuali.
5. Qualora le Commissioni interessate non si esprimano entro il termine previsto, il Responsabile del procedimento prescinde dalla necessità del parere delle stesse e integra la propria relazione istruttoria con le motivazioni per cui tale organo non ha espresso parere nei termini.
6. Della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione al soggetto proponente.
7. Contestualmente alla comunicazione all'interessato della conclusione della fase istruttoria, il Responsabile del procedimento trasmette al Sindaco e al dirigente preposto alla stipula della convenzione la relazione istruttoria integrata del parere inerente alla Commissione edilizia, mettendo loro a disposizione dell'organo comunale competente la proposta di piano per l'iscrizione all'ordine del giorno.

### **Articolo 33. Fase decisionale di piani attuativi**

1. I termini e le modalità di adozione e approvazione, inclusi quelli riferiti alle osservazioni, sono quelli stabiliti dalla legge.
2. L'efficacia dei permessi di costruire o di altri titoli edilizi equivalenti o sostitutivi deve essere esplicitata nei provvedimenti di approvazione dei piani attuativi, ove siano soddisfatti tutti i requisiti previsti dalle norme vigenti e dal presente *Regolamento*. In tale deliberazione andrà, altresì, precisato che l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla stipula delle convenzioni allegare ai piani, che possono essere perfezionate solo dopo il provvedimento di approvazione comunale del piano attuativo, nonché

all'avvenuto versamento del contributo di concessione e all'acquisizione dei previsti provvedimenti autorizzativi.

3. Nel caso di un provvedimento di diniego deve essere indicata ogni condizione ostativa presa in considerazione, citando i riferimenti normativi a cui il progetto non è conforme.

#### **Articolo 34. Rilascio del certificato di agibilità e di inagibilità**

1. La domanda per il rilascio del certificato di agibilità, formulata utilizzando preferibilmente il modulo appositamente predisposto dagli uffici comunali.
2. Entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, chi ne ha titolo è tenuto a presentare allo Sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della documentazione stabilita per legge. Il rilascio del certificato segue le procedure, i termini e le modalità previsti dalla legge.
3. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.
4. Il dirigente del settore può dichiarare, in assenza dei requisiti richiesti o dei presupposti documentali prescritti, oppure in presenza di pericolosità strutturale e/o manutentiva totale o parziale di un immobile o sua porzione, l'inagibilità dello stesso.
5. Tale dichiarazione può essere emessa anche in conseguenza d'ispezione presso un'unità immobiliare, al di fuori del procedimento per il rilascio del certificato in oggetto, da cui derivi la carenza sopra indicata.
6. L'immobile dichiarato inagibile non può essere riutilizzato fino a che non siano rimosse le cause che lo hanno fatto così dichiarare, e non sia stata conseguentemente acquisita la certificazione d'agibilità.

#### **Articolo 35. Procedimento per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica**

1. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o Responsabile dello Sportello unico entro il termine perentorio di 30 giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
2. In caso di mancato rispetto dei termini, i dati vengono direttamente rilevati dal richiedente e inviati al Comune a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno: la copia di tale documento unitamente alla ricevuta di ritorno terrà luogo a tutti gli effetti del Certificato di destinazione urbanistica qualora il Responsabile del servizio non abbia fatto pervenire al richiedente entro i dieci giorni successivi al ricevimento della raccomandata alcun rilievo o rettifica.
3. In assenza di rilascio del certificato il richiedente può richiedere al Comune il rimborso delle somme eventualmente anticipate.
4. Nei casi in cui il certificato di destinazione urbanistica sia previsto per la redazione o la stipula di atti in cui il Comune è controparte, il rilascio dello stesso viene disposto d'ufficio entro il termine previsto per l'atto suddetto, a spese del Comune.

### Articolo 36. Altri tipi di certificazioni e relativi procedimenti

1. *Convalide di atti inerenti a procedimenti di competenza del Comune:* le attestazioni vengono rilasciate a firma del Responsabile del settore competente o da suo delegato entro 30 giorni dalla ricezione della richiesta dall'Ufficio protocollo, in base all'ordine di presentazione, fatti salvi termini maggiori a causa di ricerche d'archivio di fascicoli particolarmente complessi, vetusti e di difficile reperimento e/o consultazione.
2. *Restituzione oneri:* sono fatte salve le vigenti disposizioni in materia di prescrizione. L'istruttoria delle richieste di rimborso oneri viene effettuata entro 30 gg. dalla ricezione della richiesta dall'ufficio Protocollo. La domanda va inoltrata allo Sportello unico, il cui responsabile individua un referente per l'istruttoria che, entro il suddette termine, contatta il richiedente e acquisisce eventuali informazioni utili all'istruttoria, non presenti nella richiesta e non reperite agli atti del Comune. Il dirigente del settore gestione del territorio, esperite le verifiche necessarie tramite i suddetti responsabili, comunica al richiedente l'esito della richiesta e le relative motivazioni, indi, nel caso la stessa sia accolta, provvede a liquidare la restituzione degli oneri in base alle disponibilità del bilancio.
3. *Collaudo di opere di urbanizzazione eseguite direttamente da privati:* il collaudo delle opere suddette è di competenza del Comune, a spese del privato. Il direttore dei lavori è tenuto a comunicare l'ultimazione dei lavori al Comune, emettendo il proprio certificato di regolare esecuzione (inviandolo sia al proprio committente che al Comune), dichiarando contestualmente a consuntivo l'importo delle opere eseguite e precisando se necessita l'accatastamento delle opere stesse. Il Comune provvede a nominare il collaudatore informando il committente. Nel caso in cui il Comune non abbia provveduto alla suddetta nomina entro la fine dei lavori, il committente deve farne formale richiesta al Comune stesso. L'accatastamento delle opere compete all'esecutore delle stesse, fatti salvi diversi accordi con il Comune.

## CAPO V - Il controllo dell'attività edilizia sul territorio

### Articolo 37. Ambito di competenza sul territorio comunale

1. Il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti comunali, la vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale e per la salvaguardia di questo, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, ai disposti dettati dal presente *Regolamento*, e alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi o nelle eventuali comunicazioni e/o dichiarazioni presentate.
2. Il controllo dell'attività edilizia sul territorio da parte del Responsabile dell'ufficio attiene esclusivamente alla verifica della conformità delle opere realizzate al provvedimento abilitativo ovvero alle norme di cui al comma precedente.
3. Non rientra nelle competenze degli uffici comunali l'accertamento di violazioni di norme che regolamentano i diritti inerenti alla proprietà privata e in generale attività diverse da quelle urbanistico-edilizia e ambientale.

### Articolo 38. Avvio del procedimento, fase istruttoria e irrogazione delle sanzioni

1. Il Responsabile dello Sportello unico provvede, per il tramite del Responsabile del procedimento, secondo quanto disposto dall'art. 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241, a comunicare all'interessato e a eventuali contro-interessati facilmente individuabili, l'avvio del procedimento sanzionatorio.
2. In tale comunicazione devono essere indicate:
  - le generalità del Responsabile del procedimento, l'ufficio di riferimento e le modalità di accesso agli atti;
  - la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
  - l'indicazione dei termini per la presentazione di eventuali memorie e controdeduzioni.
3. Tramite la controdeduzione, l'interessato può chiedere la sanatoria in base all'accertamento di conformità previsto dall'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, presentando specifica domanda di permesso di costruire in sanatoria corredata del rilievo delle opere eseguite in assenza di adeguato titolo abilitativo, nonché della documentazione, relazione ed elaborati necessarie.
4. Il Responsabile del procedimento, valutati gli atti di accertamento dell'infrazione, nonché ulteriori e specifiche informazioni e documentazioni acquisite durante la fase istruttoria, comprese eventuali memorie dell'interessato e di possibili controinteressati, individua il tipo di sanzione da applicare. Ne dà comunicazione al responsabile del Settore preposto.
5. La sanzione è irrogata dal dirigente mediante apposito provvedimento ordinatorio che deve contenere:
  - a) generalità del trasgressore;
  - b) tipo di illecito accertato, desunto dall'eventuale descrizione dell'accertamento;
  - c) tipo di sanzione corrispondente all'illecito e relativa motivazione, nonché modalità e tempi per l'irrogazione della sanzione;

- d) indicazione di azioni sostitutive da parte del Comune in caso d'inerzia del trasgressore;
  - e) eventuale indicazione circa la possibilità che il Comune acquisisca a titolo gratuito gli immobili oggetto dell'abuso edilizio in base alla vigente normativa;
  - f) forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio;
  - g) indicazione e sottoscrizione del soggetto legittimato ad assumere il provvedimento sanzionatorio;
  - h) luogo e data di emissione del provvedimento sanzionatorio.
6. All'atto, ove non riassunto nel contenuto del provvedimento, va allegata copia del verbale di accertamento dell'illecito.
7. Il Responsabile del procedimento dispone la notifica del provvedimento sanzionatorio all'interessato, dalla cui data decorrono i termini per l'adempimento.

### **Articolo 39. Fase d'esecuzione d'ufficio**

1. Il Comune di Comun Nuovo, in base alla legge e all'obiettivo di preservare il territorio e di consentire l'edificazione e l'organizzazione dello stesso nel rispetto della pianificazione e dei regolamenti emanati in materia di edilizia, di territorio, d'igiene e di tutela ambientale, promuove la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia e attua la repressione dei fenomeni d'abuso, intervenendo a spese dei trasgressori in caso di loro inerzia.
2. 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 dalla legge e sopra richiamate.
3. Il Responsabile del procedimento verifica se sono presenti le condizioni per l'acquisizione gratuita al Comune degli immobili abusivi non demoliti e provvede conseguentemente alla predisposizione degli atti necessari.
4. 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, riservandosi di richiedere il risarcimento del danno ambientale e/o materiale subito.

### **Articolo 40. Responsabilità delle violazioni**

1. Il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, della segnalazione certificata di inizio attività o dei titoli equivalenti o sostitutivi, il committente e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistico-edilizia, alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti, alle prescrizioni contenute nei permessi di costruire, ai fini e per effetti previsti dal DPR n. 380 del 2001 e alle norme sopra richiamate. Essi sono pertanto solidalmente tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e alle spese per l'esecuzione in danno nel caso di demolizione di opere abusive, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.
2. Il progettista delle opere, con particolare riferimento alla denuncia d'inizio attività e alle autocertificazioni e alle dichiarazioni volte ad asseverare la conformità alle norme,

assume la qualifica di esercente di un servizio di pubblica necessità ai sensi del codice penale. E' responsabile della veridicità di quanto asseverato e, in caso di dichiarazione non veritiera, è passibile delle sanzioni previste dalla legge, oltre che alla segnalazione all'Autorità giudiziaria e al competente ordine professionale, da effettuarsi a cura del responsabile del procedimento e/o del responsabile del settore competente.

3. Il direttore dei lavori che accerti la violazione alle prescrizioni fornite dallo Sportello unico (attraverso il rilascio del permesso, etc.) è immediatamente tenuto a contestarla agli altri soggetti responsabili, invitandoli a sospendere i lavori irregolari e a ripristinare le opere in conformità al progetto approvato. Contestualmente egli deve fornire al referente dello Sportello unico dell'edilizia del Comune una motivata segnalazione delle violazioni accertate, verificando se le difformità equivalgono a variazione essenziale del progetto e, in tal caso, rinunciare all'incarico. Mancando tali segnalazioni, in presenza di violazioni o difformità rispetto ai permessi per costruire rilasciati o acquisiti tramite D.I.A. il direttore lavori è considerato solidalmente responsabile delle violazioni attuate e passibile delle sanzioni previste dall'art. 29 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

## TITOLO II - LA COMMISSIONE EDILIZIA

### CAPO I - La Commissione edilizia: disposizioni generali

#### Articolo 41. Composizione e nomina

1. La Commissione edilizia si compone di membri aventi diritto di voto di comprovata esperienza e professionalità, nominati dalla Giunta comunale, a seguito della valutazione dei curricula o dei titoli di studi, fra persone che non esercitino abitualmente la professione attinente a tali materie nel territorio comunale.
2. Alla Commissione partecipano il Responsabile dello Sportello unico o, in sua vece, il Responsabile del procedimento, il quale riveste il ruolo di coordinatore della Commissione e di segretario verbalizzante. Il Responsabile dello Sportello unico, o, in sua vece, il Responsabile del procedimento, non ha diritto di voto.
3. Il ruolo di presidente di ciascuna Commissione è ricoperto da un componente avente diritto di voto, eletto come meglio specificato all'art. 46.

#### Articolo 42. Durata, scadenza e compensi

1. La durata in carica della Commissione corrisponde a quella dell'Amministrazione che l'ha nominata, pur continuando a espletare la sua funzione fino all'insediamento della nuova Commissione, la quale deve essere comunque nominata entro 45 giorni dall'insediamento della nuova Giunta comunale.
2. Le dimissioni da membro di una Commissione, indirizzate alla Giunta, sono irrevocabili, non necessitano di presa d'atto e sono immediatamente efficaci.
3. In caso di dimissioni di un membro, la Giunta comunale provvede entro 45 giorni alla surroga, dandone comunicazione al Responsabile dello Sportello unico.
4. La partecipazione alle Commissioni non dà luogo alla corresponsione di alcun compenso e, comunque, da esse non derivano nuovi o maggiori oneri a carico della finanza comunale.

#### Articolo 43. Incompatibilità

1. Sussistono per i membri aventi diritto di voto le medesime condizioni di ineleggibilità e incompatibilità previste dalla legge per i Consiglieri comunali.
2. La carica di componente della Commissione è incompatibile:
  - con la carica di Sindaco, componente della Giunta comunale e di Consigliere comunale;
  - con persona che ha rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune o enti, aziende o società da esso dipendenti, inerente alle materie oggetto di esame da parte della Commissione stessa.
3. Sono parimenti incompatibili i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione.

4. I componenti che sono stati nominati membri con diritto di voto per due mandati consecutivi, non possono, allo scadere della seconda nomina, essere immediatamente nominati.

#### **Articolo 44. Conflitto d'interessi**

1. I componenti della Commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti o argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio allontanandosi dall'aula.
2. L'obbligo di astensione di cui al comma precedente sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a parenti o affini sino al quarto grado, al coniuge o al convivente, di un membro della Commissione, ovvero a società di capitale delle quali il componente della Commissione sia socio, o, ancora a professionisti che operano nello studio del componente o con lui associati.
3. Nel caso di astensione di uno o più componenti interessati, la votazione della Commissione è legale anche se ciò comporta l'abbassamento del numero dei votanti sotto la soglia del numero minimo legale.

#### **Articolo 45. Decadenza dei membri**

1. I membri della Commissione decadono automaticamente nel caso insorga una causa di incompatibilità sopravvenuta successivamente alla loro nomina.
2. I membri nominati, che senza giustificato motivo rimangono assenti per più di tre sedute consecutive, decadono automaticamente dall'incarico.
3. Al Responsabile dello Sportello unico compete la contestazione dell'assenza e informare la Giunta; il componente contestato ha 10 giorni per presentare comunicazioni in merito; entro i successivi 20 giorni la Giunta comunale si pronuncia e assume gli atti conseguenti.
4. I membri decadono per dimissione volontaria. La Giunta comunale provvede alla nomina del sostituto.

#### **Articolo 46. Convocazione e svolgimento**

1. La seduta di ciascuna Commissione è convocata dal Responsabile dello Sportello unico, in data stabilita in accordo con i rispettivi Presidenti. La convocazione deve avvenire mediante l'invio di comunicazione scritta o fax o e-mail, trasmessi ai componenti almeno tre giorni prima della data di convocazione. In caso d'urgenza la convocazione può avvenire a mezzo fax o e-mail da spedire almeno 24 ore prima dell'ora di convocazione. Tali comunicazioni sono inviate per conoscenza anche al Sindaco e all'assessore competente.
2. L'avviso di convocazione di cui sopra non è necessario qualora le sedute della Commissione avvengano a cadenza periodica ed orari prestabiliti.
3. In prima seduta i componenti aventi diritto di voto eleggono un Presidente, che assicura la regolarità delle discussioni e delle votazioni, e un vice-Presidente, che ha il compito di coadiuvare il Presidente e di sostituirlo in caso di assenza.
4. Per il regolare svolgimento delle sedute e per la validità dei pareri espressi è obbligatoria la presenza della maggioranza assoluta dei membri con diritto di voto.



5. I pareri della Commissione si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei presenti. In caso di parità, prevale il voto del Presidente. Il voto va sempre espresso in forma palese.
6. Il Responsabile dello Sportello unico o, in sua vece, il Responsabile del procedimento, espone l'ordine del giorno e durante la seduta coordina i lavori, stilando i verbali.
7. Il verbale deve riportare la sintesi del parere reso dalla Commissione, il numero dei voti a favore, contrari e astenuti su ogni proposta esaminata. Qualora i componenti aventi diritto di voto ne facciano precisa richiesta al Presidente, i loro interventi vengono riportati a verbale.
8. L'Amministrazione comunale si occupa della conservazione dei verbali, a cui sarà garantito l'accesso ai cittadini, mediante visura o estrazione in copia, nel rispetto della normativa vigente in materia di accesso ai documenti amministrativi e riservatezza.
9. Alla Commissione, su invito del Responsabile dello Sportello unico, o su richiesta del Presidente, possono intervenire i tecnici estensori del progetto, siano dipendenti comunali o professionisti esterni, i quali, dopo aver relazionato, devono lasciare la seduta.
10. I Presidenti hanno la facoltà di invitare alle sedute della Commissione persone con particolari qualifiche o competenze (quali ad esempio: il Comandante provinciale dei Vigili del fuoco, rappresentanti dell'A.S.L. o dell'A.R.P.A., della Commissione di vigilanza sui locali di pubblico spettacolo, etc.) quando ritenga utile acquisirne il parere.
11. Alle sedute della Commissione può sempre partecipare il Sindaco e/o l'assessore competente come semplici uditori, ovvero, su invito del Responsabile dello Sportello unico, al fine di illustrare le scelte politiche sottese all'oggetto di valutazione da parte della Commissione. Essi non hanno diritto di voto.
12. Le sedute della Commissione non sono aperte al pubblico.

#### **Articolo 47. Modalità di valutazione dei progetti**

1. La Commissione si esprime sui progetti che le vengono sottoposti dal Responsabile dello Sportello unico, già corredati del giudizio di conformità alla vigente normativa e strumentazione urbanistica comunale redatto a cura del Responsabile stesso.
2. Nell'esame dei progetti che le vengono sottoposti e nella formalizzazione dei relativi pareri, la Commissione esprime motivatamente la valutazione tecnica per quanto di competenza.
3. Su ciascun progetto esaminato verrà apposto il timbro della Commissione, con la data della seduta e la firma di un membro presente.
4. In accordo col Responsabile dello Sportello unico, i componenti della Commissione possono prendere visione dei progetti inseriti all'ordine del giorno prima della data stabilita per formale valutazione.
5. E' data facoltà ai membri di effettuare sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione del parere.
6. Quando è possibile, l'esame delle proposte progettuali necessitanti del parere di entrambe le commissioni, è effettuato mediante riunione congiunta; anche in tal caso, il numero legale deve essere verificato per ciascuna commissione.

## CAPO II - La Commissione edilizia e le sue competenze

### Articolo 48. I componenti della Commissione edilizia

1. La Commissione edilizia si compone dei seguenti membri:

- n. 3 componenti esperti nelle materie edilizia, urbanistica;
- n. 1 componente esperto in materia di bioarchitettura o di edilizia volta al risparmio energetico e alla sostenibilità ambientale delle costruzioni;
- n. 1 componente in materia di abolizione delle barriere architettoniche, ai sensi dell'art. 13, comma 3, L.R. 20 febbraio 1989, n. 6, eventualmente scelto nell'ambito di una terna di nominativi designati dalle associazioni dei disabili.

### Articolo 49. Competenze

1. La Commissione edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnico-consultiva del Comune in materia edilizia ed urbanistica. La Commissione, in particolare, esprime i propri pareri in ordine alla qualità tecnico-progettuale delle opere edilizie, con particolare riguardo alla qualità architettonica, alla compatibilità con il contesto di riferimento, gli ambiti agricoli, gli insediamenti di antica formazione, alla sostenibilità ambientale delle costruzioni, nonché su strumenti, questioni, tematiche e normative di natura urbanistica e sulle proposte di regolamenti.
2. La necessità d'espressione del parere sui progetti prescinde dal titolo abilitativo mediante cui vengono presentati allo Sportello unico.
3. La Commissione deve esprimere il proprio parere obbligatorio in merito a:
  - istanze tese all'ottenimento del permesso di costruire, incluso il permesso di costruire in sanatoria;
  - interventi ricadenti in ambiti agricoli o che interessano gli insediamenti di antica formazione;
  - nuove costruzioni, demolizioni con ricostruzioni, anche quando rientranti nella tipologia "ristrutturazione", sostituzioni edilizie;
  - interventi sul patrimonio edilizio esistente per i quali il Responsabile dello Sportello unico ritenga necessaria la valutazione della Commissione in ordine alla coerenza del progetto con i valori storici ed architettonici dell'edificio da salvaguardare;
  - ampliamenti che modifichino in modo sostanziale la sagoma degli edifici, compresi gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, ai sensi del Titolo IV della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12;
  - interventi sul patrimonio edilizio esistente per i quali il Responsabile dello Sportello unico ritenga necessaria la valutazione della Commissione in ordine alla coerenza del progetto con il contesto urbano circostante e i valori storici ed architettonici dell'edificio da salvaguardare;
  - atti di pianificazione urbanistica o loro varianti;
  - piani di settore aventi valenza urbanistica (es. piano della luce, zonizzazione acustica, piano protezione civile, etc.);

- atti di pianificazione attuativa, programmi integrati d'intervento, sportelli unici per le attività produttive conformi e non alle prescrizioni urbanistiche, anche quando d'iniziativa pubblica;
  - proposte di adozione o modificazioni di regolamenti inerenti all'edilizia e all'urbanistica (compreso il presente), nonché atti regolamentari o linee generali d'indirizzo riguardanti il colore o il rivestimento delle facciate, la posa di ornamenti o di lapidi lungo le vie, le opere e interventi su piazze e i parchi cittadini, l'arredo urbano;
  - progetti preliminari per la valutazione dei tipi edilizi di cui all'art. 79 ricadenti nel perimetro degli insediamenti di antica formazione;
  - interventi rilevanti o sensibili di arredo urbano, nonché la posa di edicole o chioschi su suolo pubblico, etc.;
  - progetti comportanti specifiche valutazioni d'ornato e di composizione;
  - interventi rilevanti o sensibili di arredo urbano o di progetto del verde pubblico.
4. La Commissione, su richiesta del Sindaco, degli assessori competenti o del Responsabile del procedimento, esprime, altresì, il proprio parere in merito ai progetti di opere pubbliche, di opere di urbanizzazione, in carico a privati, da cedere al Comune, ovvero qualsiasi altro intervento pubblico rilevante che riguarda il patrimonio immobiliare e verde del Comune. Nel caso in cui la Commissione si esprima positivamente su un progetto preliminare, non ha l'obbligo di rivalutazione del progetto in ordine all'approvazione del medesimo progetto divenuto definitivo se questo, all'esame della struttura comunale competente, sia risultato conforme al progetto preliminare.



## TITOLO III - DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA

### CAPO I - Ambiente urbano

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

##### **Articolo 50. Disciplina del verde su aree pubbliche**

1. Nella disciplina del verde sono comprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi e gli altri luoghi pubblici, deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:
  - sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi etc., nonché alle condizioni di luce;
  - forma e caratteristiche delle piante a maturità;
  - sviluppo più o meno rapido;
  - caratteristiche dell'apparato radicale;
  - resistenza all'inquinamento;
  - rilevanza estetica.
3. La realizzazione degli spazi verdi urbani comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica in cui si opera.
4. 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. In assenza di indicazioni si applicano le distanze di cui all'art. 892 del Codice Civile. Sono fatti salvi, in ogni caso, gli accordi tra i proprietari dei fondi antistanti.
5. La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.
6. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.
7. Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno. Altresì, sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei.
8. Il Comune di Comun Nuovo è dotato di *Regolamento per la tutela del patrimonio arboreo comunale*, a cui è necessario fare riferimento per la promozione degli interventi inerenti.

9. Il Comune di Comun Nuovo è dotato della *Guida all’adozione del verde pubblico*, a cui è necessario fare riferimento in caso di assegnazione di aree verdi pubbliche a cittadini e associazioni che intendano occuparsi della gestione e della tutela di porzioni di aree verdi pubbliche disponibili.

#### **Articolo 51. Decoro degli spazi pubblici o a 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, accessibilità e messa in sicurezza delle persone, utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezione e ripristino, 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. Sono promosse e salvaguardate le opere equiparate a “distintivi urbani”, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla riqualificazione del quadro urbano. Per l’esecuzione di queste opere è prevista la semplice comunicazione al Comune, corredata di un bozzetto atto a delineare l’intervento proposto, con inizio delle opere decorsi 10 giorni dalla presentazione della stessa all’Ufficio protocollo del Comune.
4. In presenza di sottoservizi impiantistici in caso di possibili interventi è necessario recintare l’area interessata con segnaletica di sicurezza adeguata, visibile anche di notte.

#### **Articolo 52. Chioschi, cabine telefoniche, edicole**

1. Chioschi, cabine telefoniche, edicole situate su spazi pubblici anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l’ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del *Codice della Strada* e relativo *Regolamento di esecuzione e di attuazione*.
2. Chioschi, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso dell’Amministrazione comunale. Sono fatte salve diverse e più specifiche disposizioni della normativa in materia.
3. La loro realizzazione, sia in forma provvisoria che permanente, è valutata tenendo conto dell’utilità pubblica del servizio svolto, della compatibilità delle dimensioni in relazione alla loro definizione stessa e con riferimento agli elementi connotativi del contesto in cui devono essere inseriti.

#### **Articolo 53. Percorsi pedonali**

1. Le strade di nuova formazione devono essere realizzate con marciapiedi e/o passaggi o percorsi pedonali protetti da equiparare a servitù di passaggio pubblico, di larghezza minima pari a 1,5 m., realizzati in conformità con i disposti della L. 9 gennaio 1989, n.13 e successive modificazioni ed integrazioni, del D.M. 14 giugno 1989, n. 236 (si vedano, in particolare, l’art. 4, ai punti 4.2.1., 4.2.2., e l’art. 8 al punto 8.2.1.) e della L.R.

20 febbraio 1989, n. 6 (si vedano, in particolare, i punti 2.1., 2.2. 2.1.3., 2.1.4. dell'allegato), inerenti all'eliminazione delle barriere architettoniche. In caso di impossibilità d'esecuzione nel rispetto delle prescrizioni normative si deve comunque eseguire il manufatto più adeguato alla soluzione d'accesso per le persone meno avvantaggiate sotto l'aspetto motorio.

2. Quanto stabilito al comma precedente va applicato anche nel caso di interventi su situazioni esistenti, laddove le condizioni materiali lo rendano possibile.
3. La protezione e la separazione dei suddetti percorsi pedonali o marciapiedi potrà avvenire tramite la posa di dissuasori verticali (archetti, pali, etc.) volta anche a evitare la sosta non regolata dei veicoli.
4. I passaggi pedonali devono essere preferibilmente illuminati nel periodo notturno, ed evidenziati in ogni caso.
5. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolante, compatto e omogeneo, con impiego anche di colorazioni o rilievi diversi atti a consentire la percezione di segnalazioni e orientamento anche ai non vedenti o agli ipovedenti. Non sono ammesse fessure in griglie e altri manufatti con larghezza o diametro superiore a cm. 1,5; i grigliati a elementi paralleli devono essere posti ortogonalmente al senso di marcia principale.
6. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi ed edifici pubblici e di uso pubblico tramite attraversamenti della sede stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.
7. Fino a un'altezza minima di 2,2 m. dal piano di calpestio non devono esistere ostacoli di alcun genere che possano essere causa di infortunio a una persona in movimento (per esempio, tabelle segnaletiche, cartelli stradali, elementi sporgenti dai fabbricati, tende fisse o mobili, etc.).

#### **Articolo 54. Percorsi ciclabili**

1. In concomitanza alla costruzione di nuove strade devono essere realizzati percorsi ciclabili al fine di favorire l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto, individuando, ove possibile, percorsi alternativi al transito veicolare, e, in ogni caso atti a consentire la più ampia mobilità dei ciclisti in condizioni di sicurezza.
2. Le piste ciclabili vanno realizzate tenendo conto della rete dei percorsi ciclabili esistenti e di quelli previsti dal vigente P.G.T. o dai suoi strumenti di attuazione.
3. In casi specifici e adeguatamente motivati, i percorsi ciclabili possono essere realizzati in spazi promiscui con aree pedonali (centro storico, inidonea sezione stradale, etc.).
4. Sulle strade urbane di maggior scorrimento i percorsi ciclabili o ciclopedonali devono essere realizzati in sede propria; solo ove per motivi tecnici ciò non fosse possibile, è consentita la loro realizzazione in corsia riservata. Su tutte le altre strade (di quartiere, sulle strade locali, etc.), le piste ciclabili devono essere preferibilmente realizzate in sede propria.
5. La separazione fisica dei percorsi per le biciclette, o in uso promiscuo con i pedoni, dalle corsie per la circolazione veicolare, deve essere preferibilmente realizzata attraverso idonei spartitraffico fisicamente invalicabili che altresì consentano la messa a dimora di essenze arboree e/o di filari arbustivi.

6. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale scabro, compatto ed omogeneo.
7. Fino a un'altezza minima di 2,4 m. dal piano di calpestio non devono esistere ostacoli di alcun genere che possano essere causa di infortunio a una persona in bicicletta (per esempio, tabelle segnaletiche, cartelli stradali, elementi sporgenti dai fabbricati, tende fisse o mobili, etc.).

#### **Articolo 55. Spazi porticati**

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

#### **Articolo 56. Volumi tecnici e impiantistici**

1. I volumi tecnici impiantistici (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, etc.), da costruirsi su suolo pubblico o di uso pubblico, fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui vengono inseriti.
2. La realizzazione di manufatti tecnici e impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativo in quanto pertinenza di unità immobiliari principali.
3. Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici e possono trovare collocazione all'interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute nel *Codice della strada* e nello strumento urbanistico generale, o all'interno delle aree interessate dalle distanze di prima approssimazione di cui all'Allegato al D.M. 29/05/2008.
4. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione. In prossimità delle zone residenziali deve essere verificato l'impatto acustico generato da tali impianti.

#### **Articolo 57. Intercapedini e griglie di aerazione**

1. Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di



ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.

2. In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previo atto autorizzativo, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.
3. Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucchiolevoli.
4. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a carico dei proprietari.

## Sezione II - Spazi privati

### Articolo 58. Accessi e passi carrabili

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal *Codice della strada* e dal suo *Regolamento di esecuzione e di attuazione*.
2. L'accesso a uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
3. Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m. 4,50 e non superiore a m. 6,50.
4. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati (o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso), deve essere non inferiore a m. 4,50, fatte salve deroghe ammesse dal *Codice della strada*.
5. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali a una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di m. 12,00 dalle intersezioni o dagli angoli delle strade.
6. Nel caso si dovessero prevedere l'apertura di due o più passi carrai la distanza minima da rispettare non deve essere inferiore a m. 2,00;
7. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; devono avere larghezza minima di m. 2,50 se rettilinee e m. 3,50 se curve, oltre che riportare una pendenza non superiore al 20%.
8. Nei nuovi insediamenti produttivi i passi carrabili adibiti a passaggio di mezzi pesanti la misura minima deve essere pari a m. 6,50 e, in ogni caso, la capacità di passaggio deve essere verificata in relazione ai mezzi pesanti preposti al servizio della produzione.
9. La ristrutturazione, riconversione o sostanziale riorganizzazione di immobili produttivi, compresi i casi di subentro di attività lavorative, determina la necessità di adeguare le aperture dei passi carrai esistenti alle previsioni del presente *Regolamento*, nonché alle misure minime di cui al comma precedente. Sono ammesse deroghe per i casi in cui si dimostri l'impossibilità costruttiva di eseguire le modifiche necessarie o la grave limitazione alle attività produttive.
10. Gli ingressi carrali esistenti sono oggetto di adeguamento alla presente norma nel caso in cui l'area o l'immobile a cui danno accesso siano oggetto d'interventi:
  - di ristrutturazione edilizia, intesa come intervento di demolizione e ricostruzione;
  - che comportino significativi interventi sugli spazi esterni e/o sulle recinzioni e i cancelli;
  - di ristrutturazione urbanistica;
  - di sostituzione previa demolizione del passo carrabile o della recinzione di cui lo stesso fa parte.
11. I cancelli pedonali e carrabili devono aprirsi all'interno della proprietà.

12. In prossimità degli accessi pedonali deve essere garantita la sosta in sicurezza di disabili in carrozzina.
13. Nel caso di apertura di nuovi accessi carrabili su marciapiedi esistenti, sarà cura del richiedente procedere con il ripristino del manto e dei cordoli a regola d'arte.
14. La deroga a uno o più disposti del presente articolo è ammessa in caso di impossibilità tecnico-progettuale, da comprovare mediante apposita relazione a firma del tecnico progettista.

#### **Articolo 59. Recinzioni**

1. I muri di recinzione, le recinzioni a inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso. È vietato l'uso del filo spinato e/o altro materiale che per forma possa costituire pericolo per l'incolumità delle persone. Le recinzioni devono essere costruite nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali prevalenti preesistenti salvo che per motivate, comprovate e diverse esigenze.
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Attraverso il rilascio degli atti abilitativi, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contesto ambientale. In corrispondenza con intersezioni o incroci stradali, le recinzioni devono essere opportunamente raccordate nei tratti angolari in ragione delle condizioni di visibilità del luogo e dell'angolo della curva o intersezione, utilizzando un arco di cerchio avente un raggio non inferiore a 3 m.
3. Sul territorio comunale le recinzioni non possono superare l'altezza massima di m. 2,00 e devono essere prevalentemente trasparenti per almeno m. 1,00 nella parte terminale. Le recinzioni possono essere sempre sostituite da siepi di pianta sempreverde aventi un'altezza massima di 2,00 m.
4. Nelle zone destinate a insediamenti produttivi sono ammesse recinzioni prefabbricate/in muratura o in rete metallica per un'altezza massima di m. 2,00; esse devono essere prevalentemente trasparenti per almeno m. 1,20 nella parte terminale.
5. La parte terminale e trasparente delle recinzioni su fondi destinati a qualunque uso o attività, a prescindere dal materiale e dalla tecnologia impiegata, deve riportare una percentuale di spazi vuoti maggiore o uguale al 66% della superficie trasparente. Sono esclusi da tale prescrizione i cancelli, carrabili o pedonali, i quali possono avere un rapporto percentuale inferiore.
6. Non sono ammesse recinzioni formate da muri ciechi, salvo i casi in cui ricorra la necessità di realizzare simili manufatti (ad es. per il contenimento di terrapieni), per la quale il richiedente dovrà fornire adeguata giustificazione e documentazione, da concordare con lo Sportello unico. Altresì, è vietata l'applicazione successiva di reti, teli, pannellature cieche che modifichino le caratteristiche di quanto autorizzato, soprattutto in relazione alle condizioni di visibilità.
7. Eventuali apparecchiature video-citofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette e adeguatamente inserite nel contesto della struttura. Tale disposizione è obbligatoria nel caso di interventi di nuova costruzione o che prevedano il rifacimento delle recinzioni/ingressi pedonali.
8. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

9. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta con riferimento a ogni spigolo del lotto, si raccordi con i manufatti esistenti.

10. In zona agricola definita dal P.G.T., sono ammesse:

- recinzioni a protezione di terreni destinati a colture specializzate a frutteto od orti, mediante l'utilizzo di paletti in legno fissati a terreno mediante plinti in cls totalmente interrati e rete metallica plastificata di colore verde per un'altezza complessiva non superiore a m. 1,60 dal piano di campagna, affiancata da siepe campestre composta da essenze autoctone (carpini, biancospino, etc.).
- recinzioni metalliche plastificate di colore verde o in legno, fissate a terreno mediante plinti in cls totalmente interrati, di pertinenza delle stalle (paddock) aventi altezza massima di m. 1,60. Recinzioni con altezze superiori e caratteristiche costruttive diverse potranno essere autorizzate, sentito il parere della Commissione edilizia e della Commissione paesaggio, esclusivamente nel caso di allevamento di animali potenzialmente pericolosi (cani, struzzi, etc.), previa presentazione di adeguata e motivata documentazione, fermo restando l'obbligo di affiancare qualsiasi tipo di recinzione (a esclusione dei paddok) a siepe campestre composta da essenze autoctone;
- è inoltre consentita la recinzione con muretto e parte superiore trasparente (nel rispetto dei requisiti citati ai commi precedenti circa gli insediamenti diversi da quelli produttivi) della sola area di pertinenza dei fabbricati sia residenziali che destinati alle strutture agricole (stalle, depositi, etc.), con esclusione perentoria di recinzione del terreno libero, anche incolto ma con possibilità di coltivo, e di recinzioni atte a suddividere cortili e aie. Per area di pertinenza in zona agricola, al solo fine del rispetto del presente punto, si deve intendere la superficie strettamente pertinente al fabbricato residenziale e/o alla struttura agricola produttiva; eventuali deroghe al rispetto a quanto espresso al periodo che precede sono ammesse per esigenze motivate e comprovate;
- tutte le recinzioni ammesse in zona agricola prospicienti strade pubbliche o di uso pubblico, dovranno consentire un calibro stradale minimo della strada stessa di m. 6,00 (m. 3,00 dalla mezzeria della strada esistente) salvo diverse previsioni del P.G.T. o altre normative di legge.

11. I manufatti di fondazione della recinzione devono insistere esclusivamente in area privata, restando le aree pubbliche e di uso pubblico totalmente libere in modo da non danneggiare gli esistenti servizi pubblici interrati e non precludere o compromettere la possibilità futura di installazione o adeguamento.

12. In caso di ricostruzione parziale o totale di muri esistenti in pietra è ammessa la deroga al presente articolo.

### **Articolo 60. Strade private**

1. La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei piani attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione.
2. Gli obblighi assunti nella succitata convenzione dagli enti o i soggetti proprietari delle strade devono riguardare:
  - la pavimentazione e l'illuminazione delle stesse strade;

- la manutenzione e la pulizia volte a garantire la piena efficienza del sedime e del manto stradale;
  - l'apposizione e la manutenzione della segnaletica prescritta;
  - la realizzazione e la manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
  - la messa a dimora di idonee essenze arboree ai sensi del *Regolamento per la tutela del patrimonio arboreo comunale*, nonché la loro cura e tutela.
3. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di m. 5,00 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 5,50 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
  4. Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di m. 3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 4,75.
  5. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m. 4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di m. 7,00 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 10,00 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.
  6. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 3, 4, 5 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi interessanti la viabilità esistente, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.

#### **Articolo 61. Antenne e parabole**

1. Le antenne e parabole trasmettenti e riceventi della radio, televisione, telefonia, relative a nuovi impianti, tanto di uso collettivo quanto di uso individuale, possono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici. Sono da escludersi installazioni in facciata, su balconi o terrazze che non siano di copertura. Possono, invece, essere ammesse collocazioni alternative (in giardini, cortili, nicchie, chiostrine, etc.) quando siano in essere circostanze e condizioni di fatto che consentano un minore impatto rispetto a quello sulla copertura e facciano risultare l'antenna o la parabola del tutto invisibile dai pubblici spazi.
2. Per le nuove costruzioni è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezione/trasmisione di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezione/trasmisione satellitare solamente sulla copertura.
3. Le antenne e le parabole trasmettenti e riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile devono essere preferibilmente posizionate sulla falda tergale o comunque su falda non prospiciente la pubblica via. È ammessa la loro installazione su murature emergenti dalla copertura quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.
4. Qualunque sia la loro collocazione, le nuove parabole dovranno essere delle dimensioni più ridotte possibili reperibili in commercio e comunque con un diametro mai superiore a cm. 120 (se di forma non circolare, essa deve essere inscritta in tale

diametro), presentare una colorazione in grado di confondersi con quella propria della copertura (o della parete quando installate su murature emergenti dalla copertura) ed essere prive di logotipi, fregi, scritte o altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.

5. Per quanto concerne gli interventi su immobili individuati entro il perimetro degli insediamenti di antica formazione, sono fatte salve le norme tecniche dettate dal *Piano particolareggiato del centro storico* o dai successivi elaborati analoghi introdotti dal P.G.T.

#### **Articolo 62. Condizionatori e altre apparecchiature tecnologiche**

1. L'installazione di apparecchiature per il condizionamento dei locali o di altro tipo, a esclusione di quelli con funzioni di sicurezza (sistema di telecamere, sirene, etc.), deve ispirarsi a principi di decoro delle qualità estetiche, urbane e ambientali del contesto in cui vengono collocate, e sempre nel rispetto della normativa in tema di inquinamento acustico.
2. In caso d'installazione di apparecchiature il cui funzionamento comporta l'emissione di aria calda o fredda verso l'esterno, non è consentita la fuoruscita del fluido che colpisca direttamente aperture di altri edifici o unità immobiliari, o, ancora, che coinvolga direttamente il passaggio sulla pubblica via.
3. È fatto divieto di installare condizionatori o altre apparecchiature tecnologiche all'esterno di balconi, terrazzi, comignoli, cortili, patii, giardini, nel caso essi siano visibili dal piano strada o dalla pubblica via.
4. Quando non sia possibile soddisfare i requisiti sopra citati, la soluzione più adeguata dovrà essere presa in accordo con lo Sportello unico per l'edilizia.
5. Ogni nuova installazione, o lo spostamento delle apparecchiature esistenti, dovrà essere comunicata allo Sportello unico 10 giorni prima dell'effettiva esecuzione.
6. Per quanto concerne gli interventi su immobili individuati entro il perimetro degli insediamenti di antica formazione, sono fatte salve le norme tecniche dettate dal *Piano particolareggiato del centro storico*.

#### **Articolo 63. Spazi inedificati**

1. Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte di enti o dei soggetti proprietari.
2. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico-sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti a interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione.
3. A cura della proprietà, le suddette aree devono essere periodicamente fatte oggetto di taglio del manto erboso, al fine di prevenire l'insinuazione di essenze arboree e di animali potenzialmente nocivi o pericolosi per la salute umana; in particolare dovranno essere utilizzati tutti gli accorgimenti necessari per reprimere la presenza e la diffusione di ambrosia (*Ambrosia artemisifolia* o *elation*). Altresì, si dovrà eliminare la pianta

dell'ailanto (*Ailanthus altissima*), specie infestante, molto aggressiva, dalla rapidissima proliferazione.

4. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.
5. La recinzione di tali aree deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità e non producano difficoltà alla pubblica circolazione.

#### **Articolo 64. Sistemazioni esterne ai fabbricati**

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale esclusa quella relativa ai giardini e alle parti che non danno accesso agli ingressi delle unità immobiliari, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.
2. Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.
3. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione in ossequio ai requisiti e alle modalità stabiliti dalla L.R. 17 del 2000 e successive modificazioni e integrazioni.
4. I proprietari di aree le cui sistemazioni esterne prevedono piantumazioni lungo i confini con il suolo pubblico o di uso pubblico pavimentato e destinato al transito sono obbligati alla rimozione del fogliame caduto su esso. Il Comune, in caso di inadempienza, ordina alla proprietà di provvedere ovvero provvede, in caso d'inerzia del privato, a spese dello stesso.
5. Nell'ambito della sistemazione esterna di fabbricati o parti di essi possono essere ricomprese opere volte a realizzare i cosiddetti "distintivi urbani", quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla riqualificazione del quadro urbano. Per l'esecuzione di queste opere è prevista la semplice comunicazione al Comune, corredata di un bozzetto atto a delineare l'intervento proposto, con inizio delle opere decorsi 10 giorni dalla presentazione della stessa all'Ufficio protocollo del Comune.
6. Il Comune, per il tramite dello Sportello unico, si riserva di concordare, entro i suddetti termini, eventuali varianti utili a coordinare e qualificare meglio l'intervento nel contesto pubblico.

#### **Articolo 65. Disciplina del verde su aree private**

1. Il Comune di Comun Nuovo riconosce le essenze arboree quali esseri viventi necessari per l'ecosistema e come tali le sottopone a tutela; pertanto, le aree private adibite a verde organizzato (giardini, orti, attività agricole, florovivaistiche; attrezzature sportive, etc.) oppure incolto devono rispettare il vigente *Regolamento per la tutela del patrimonio arboreo comunale* nonché le previsioni che seguono.
6. A cura della proprietà, le suddette aree devono essere periodicamente fatte oggetto di taglio del manto erboso, al fine di prevenire l'insinuazione di essenze arboree e di animali nocivi per la salute umana; in particolare dovranno essere utilizzati tutti gli accorgimenti necessari per reprimere la presenza e la diffusione di ambrosia (*Ambrosia artemisifolia* o *elatior*). Altresì, si dovrà eliminare la pianta dell'ailanto (*Ailanthus altissima*),



specie infestante, molto aggressiva, dalla rapidissima proliferazione.

2. Con provvedimento motivato, per motivi igienico-sanitari o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano. Le siepi non possono superare l'altezza di 2 m.
3. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.
4. Nella disciplina del verde sono comprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
5. Viene raccomandata la realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni esistenti ogni qualvolta ve ne sia la possibilità, al fine della riduzione della radiazione solare. La coltre vegetale in luogo di superfici in cemento, asfalto o pietra incrementa gli effetti di assorbimento e attenuazione della radiazione solare e, dunque, apporta un miglioramento delle condizioni del microclima nell'ambiente esterno.
6. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e, possibilmente, al ripristino delle originarie architetture vegetali nonché delle essenze più antiche.
7. Il progetto per gli interventi di taglio o di spostamento di specie arboree di alto fusto deve essere in ogni caso corredato da relazione a firma di professionista o impresa esecutrice abilitati, con specifica competenza in materia, circa le motivazioni dell'intervento, nonché le relative modalità esecutive. Per gli interventi di spostamento di specie arboree, in particolare, devono essere adottate tecniche e accorgimenti idonei per assicurare la buona riuscita del medesimo. Sono considerate motivazioni adeguate, ad esempio: i danni provocati alle strutture dei fabbricati dall'apparato radicale o aereo, l'esistenza di patologie in corso che non consentano, anche mediante opportuni interventi e cure, il recupero vegetativo dell'esemplare arboreo, la necessità di attuare un intervento edilizio ammesso dal vigente strumento urbanistico generale, nonché dal presente *Regolamento* che sarebbe altrimenti impossibilitato dalla presenza delle essenze arboree esistenti.
8. È vietato utilizzare alberi vivi quali supporto permanente di strutture non compatibili con il loro portamento e i loro apparati; è vietato affiggere direttamente su essi cartelli e similari tramite chiodi o strumenti invasivi equivalenti; è vietato scorticarli e danneggiarli.
9. È vietato pavimentare con prodotti non adeguatamente permeabili il contorno dei tronchi, onde consentire un'adeguata aerazione e irrigazione naturale dell'apparato radicale, pertanto alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia deve essere assicurata la permeabilità del terreno.
10. Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.
11. Nella posa delle essenze arboree, la distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie e alla capacità di sviluppo generale delle stesse.
12. In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere



evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.

13. La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati e pubblici, oppure 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. In assenza di indicazioni si applicano le distanze di cui all'art. 892 del Codice Civile.
14. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata e il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m. 4,00 rispetto al piano carrabile della pubblica strada.
15. 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 ciclopedonale o compromessa la visione della segnaletica e di eventuali specchi riflettenti, nonché 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 prima possibile.
16. L'inottemperanza alle suddette prescrizioni comporta l'emissione di ordinanza comunale per attuare gli adeguamenti necessari, e in difetto l'intervento sostitutivo del Comune in danno al trasgressore. Le violazioni non disciplinate da regolamenti o norme comunali, saranno, a seconda della gravità, assoggettate a una sanzione pecuniaria compresa tra 50 e 500 euro.

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

### Articolo 66. Definizione di superficie scoperta e drenante

1. La superficie drenante è quella superficie che deve essere assicurata la possibilità per l'acqua piovana di attraversare il terreno penetrandolo in profondità, senza incontrare manufatti interrati.
2. La superficie fondiaria del lotto su cui insiste il fabbricato di nuova realizzazione, fatte salve le norme specifiche di zona previste dal PGT, dovrà avere una superficie scoperta e drenante adeguatamente sistemata a verde e non inferiore a:
  - 30% nelle zone residenziali;
  - 15% nelle zone produttive, commerciali e terziarie.

Per i casi di pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.

3. Le superfici di cui al primo comma non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile o posto macchina se non adeguatamente permeabili, a qualsiasi tipo di deposito, né in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti.
4. Per i piani attuativi, il computo della superficie scoperta e drenante, deve essere calcolato con riferimento all'intera area interessata. Per tali casi, nella progettazione dei singoli lotti, si dovrà avere cura di distribuire proporzionalmente tale superficie.
5. Nei casi di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, di ristrutturazione urbanistica, di interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti interclusi delle zone residenziali, i parametri di superficie scoperta e drenante di cui al primo comma costituiscono obiettivo a cui tendere. In ogni caso, fatta eccezione per gli interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti interclusi delle zone residenziali, dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente.

### Articolo 67. Definizione di costruzione

1. Per costruzione si intende qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo che abbia carattere di consistenza e stabilità, comportando una trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e che, almeno potenzialmente, in virtù delle intrinseche caratteristiche funzionali e tipologiche, è destinata a perdurare nel tempo.
2. Nella definizione di costruzione non ha rilievo il mezzo tecnico attraverso il quale sia assicurata la stabilità del manufatto al suolo, in quanto la stabilità non deve essere confusa con la irrevocabilità della struttura o con la perpetuità della funzione assegnata a essa dal costruttore; il concetto di stabilità, invece, si estrinseca nell'oggettiva destinazione dell'opera a soddisfare un bisogno non temporaneo. Nella nozione di costruzione non ha, altresì, rilievo il livello di posa, di elevazione, l'entità del suo sviluppo volumetrico, l'uniformità o continuità della massa, né la sua funzione o destinazione.

### Articolo 68. Distanza minima dai confini

1. Per distanza dal confine si intende la lunghezza del segmento minimo proiettato sul

piano orizzontale congiungente il corpo più sporgente della costruzione e il confine di proprietà; sotto tale profilo, si devono intendere facenti parte della costruzione anche scale esterne, balconi, bow window, etc., anche se non corrispondenti a volumi coperti.

2. Ai fini del calcolo della distanza sono esclusi:
  - gronde, cornicioni, mensole e elementi analoghi;
  - sporti o aggetti non collegati verticalmente aventi uno sbalzo minore o uguale a m. 1,00;
  - sporti relativi a sovrastrutture di carattere decorativo o atte alla realizzazione di alloggiamenti per canalizzazioni verticali.
3. Di norma la distanza minima degli edifici dai confini è di 5,00 m., salvo diverse indicazioni contenute nella normativa del strumento urbanistico generale vigente; per le nuove costruzioni con altezze superiori a 10 m., la distanza minima dai confini è pari alla metà dell'altezza.
4. L'ossequio della distanza minima dal confine di cui sopra non è richiesto in caso di costruzioni che debbano erigersi in aderenza o in comunione del muro, o, ancora, in caso di accordo tra confinanti; in tali casi, il richiedente allega al progetto o alla richiesta apposito atto formalmente trascritto presso i pubblici registri sottoscritto dai confinanti. In ogni modo, devono essere rispettati i disposti legislativi vigenti in tema di distanze minime tra edifici.
5. Le disposizioni del presente articolo si applicano sia per la realizzazione di nuovi edifici, sia nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione non fedele, di ampliamento e di sopralzo.

#### **Articolo 69. Distanza minima tra costruzioni**

1. Per distanza tra costruzioni (e non solo tra pareti finestrate) si intende la lunghezza del segmento minimo proiettato sul piano orizzontale congiungente i punti tra loro più vicini delle costruzioni.
2. La distanza minima tra costruzioni non deve essere inferiore a 10,00 m., salvo per quanto stabilito diversamente dallo strumento urbanistico generale.
3. Ai fini del calcolo della distanza sono esclusi:
  - gronde, cornicioni, mensole e elementi analoghi;
  - sporti o aggetti non collegati verticalmente aventi uno sbalzo minore o uguale a m. 1,00;
  - sporti relativi a sovrastrutture di carattere decorativo o atte alla realizzazione di alloggiamenti per canalizzazioni verticali.
4. Le disposizioni del presente articolo si applicano sia per la realizzazione di nuovi edifici, sia nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione non fedele, di ampliamento e di sopralzo.

#### **Articolo 70. Allineamenti e arretramenti**

1. Con specifico motivato provvedimento amministrativo, al fine di garantire il rispetto

dell’unitarietà dei caratteri compositivi e/o formali delle cortine edilizie, potrà essere richiesto l’allineamento con edifici o manufatti preesistenti, sia nel caso di allineamento a costruzioni più arretrate rispetto alle distanze minime dai confini o dal ciglio stradale, sia nel caso di costruzioni preesistenti più avanzate, ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici stabilita dal P.G.T. o da norme di legge.

2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l’edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.
3. L’allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell’unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata. Sono fatte salve eventuali diverse disposizioni delle N.T.A. del *Piano particolareggiato del centro storico* o delle norme a tutela degli insediamenti di antica formazione, previste a salvaguardia del tessuto edilizio storico.
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.
5. L’arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente *Regolamento*, dalla disciplina di P.G.T. e dai relativi strumenti esecutivi, nonché dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.
6. Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli.
7. L’edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.
8. Ogni spazio libero conseguente a un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione; in ogni caso lo stesso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna.

#### **Articolo 71. Prospetti su spazi pubblici**

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

5. Le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.
6. I parapetti, le ringhiere, le balaustre, i muretti ed elementi simili costituenti parti di poggiali, ballatoi, terrazze, scale, rampe, balconi, etc. devono essere realizzati in materiale resistente a garanzia della sicurezza di utenti e di terzi e devono essere realizzati con aperture che non abbiano larghezza libera superiore a 11 cm. e in modo da non favorire l'arrampicamento; inoltre, essi devono avere altezza non inferiore a 1,00 m. per i primi due piani fuori terra e 1,10 m. per tutti gli altri piani.
7. Le finestre devono avere parapetti di altezza non inferiore a 1,00 m.
8. Tutte le nuove aperture con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, e di sistemi oscuranti esterni (ante, griglie, veneziane, etc.) a scorrimento lungo la parete dell'edificio o ripiegabili entro lo spessore del muro perimetrale, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza.
9. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto o nelle situazioni in cui la soletta di pavimento costituisca copertura di costruzione sottostante o di portico e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'installazione di un parapetto di altezza non inferiore a 1,00 m..

#### **Articolo 72. Sporgenze e aggetti**

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare sporgenze o aggetti maggiori di 10 cm. al di sotto della quota di 3,50 m. misurati a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio.
2. Oltre la quota di 3,50 m., e solo in presenza di aree o percorsi destinati alla mobilità pedonale o ciclopedonale, detti elementi possono arrivare a sporgere 1,20 m. e devono comunque distare dal filo esterno della carreggiata almeno di 0,50 m. In caso di assenza di aree o percorsi destinati alla mobilità pedonale o ciclopedonale le sporgenze e gli aggetti non possono eccedere stabilito al comma precedente.
3. Tende, tendoni, parasole o qualunque dispositivo destinato alla pubblicità/promozione o all'ombreggiamento di aperture di attività e negozi installati al piano terra prospettanti su spazi pubblici (piazze o marciapiedi) o percorsi destinati alla mobilità ciclopedonale, devono:
  - essere di tipo retrattile;
  - avere un'altezza di almeno 2,4 m. (compresi tutti gli accessori);
  - avere un oggetto tale da non restringere più di 50 cm. di passaggio in caso di marciapiede;
  - distare dal filo esterno della carreggiata di almeno 0,50 m.In ogni caso, prima di procedere all'installazione di tali dispositivi, il richiedente dovrà consultare e concordare con il Responsabile del Sportello unico i dettagli, i materiali, i colori e le modalità di applicazione delle attrezzature.
4. Elementi aggettanti chiusi (per es. bow-window) sono soggetti al criterio della visuale

libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali, fatta salva la prevalente disciplina eventualmente contenuta nelle norme dello strumento urbanistico vigente.

5. Balconi e pensiline di nuova realizzazione o in sostituzione degli esistenti non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre 1,20 m., e devono comunque distare dal filo esterno della carreggiata di almeno 0,50 m. nel caso vi sia la presenza di aree o percorsi destinati alla mobilità pedonale o ciclopedonale; detta prescrizione è derogabile ove siano posti a un'altezza superiore a 5,10 m. dalla quota di calpestio.

### **Articolo 73. Decoro delle costruzioni**

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

### **Articolo 74. Portici e gallerie**

1. Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente e antisdrucchiolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere

mantenute a cura e spese dei proprietari.

2. Negli insediamenti di antica formazione e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi e con l'obiettivo dell'inserimento armonioso delle nuove opere.
3. La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante, nonché in riferimento alle previsioni di P.G.T.
4. Il portico o la galleria devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini.
5. I porticati aperti al pubblico transito devono essere adeguatamente illuminati da fonti luminose artificiali.
6. In caso di porticati aperti a pubblico transito, pur se realizzati su area privata, si devono prevedere delle intercapedini, tali da convogliare le acque piovane in fognatura, al fine di escludere la formazione di umidità nelle murature degli edifici.

#### **Articolo 75. Parcheggi pubblici o di uso pubblico**

1. Nelle aree di sosta destinate a parcheggio pubblico o in quelle private di uso pubblico, deve essere riservato ai portatori di handicap, a uso gratuito, almeno un parcheggio ogni 50 posti auto o frazione.
2. Tale posto auto deve riportare una larghezza minima di 3,20 m., essere opportunamente segnalato (sia con segnaletica orizzontale che verticale) e ubicato in aderenza a percorsi pedonali e in zone prossime all'accesso degli edifici pubblici di maggior frequentazione, e a questi collegato mediante percorsi orizzontali e/o raccordati tramite rampe.
3. Nelle vie a intenso traffico, il posto auto dovrà essere posto fuori dalla carreggiata, distante dagli incroci, senza occupare i percorsi pedonali.

#### **Articolo 76. Salubrità dei terreni edificabili**

1. Per le costruzioni prive di piani interrati o seminterrati, l'edificio deve essere protetto dall'umidità mediante idoneo vespaio con superfici di aerazione libera non inferiore a 1/100 della superficie del vespaio stesso, uniformemente distribuite in modo che si realizzi la circolazione dell'aria. Il vespaio aerato deve avere un'altezza non inferiore a 50 cm. In caso di costruzioni con piani interrati o seminterrati, questi devono consentire la circolazione dell'aria con costante interscambio con l'esterno.
2. Per i locali non idonei alla permanenza di persone posti a livello del terreno, interrati o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio di ciottoli, purché sia garantita la ventilazione naturale costante.
3. Per motivate esigenze tecniche e produttive, su parere del Responsabile del competente servizio dell'Autorità sanitaria, si può derogare dall'obbligo del vespaio, dimostrando la realizzazione di sistemi alternativi giudicati comunque idonei al raggiungimento del medesimo obiettivo che si intende assicurare.



4. Per i locali di nuova costruzione destinati ad abitazione il piano del pavimento deve risultare rialzato di almeno 15 cm. dalla quota del terreno esterno circostante.
5. I pavimenti devono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.
6. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un’intercapedine aerata che circonda detti locali per tutta la parte interrata. L’intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza. Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.
7. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso. 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 del 2%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

#### **Articolo 77. Disciplina del colore e dell’uso dei materiali di finitura**

1. Il presente articolo si applica a tutti gli edifici del territorio di Comun Nuovo a eccezione di quelli ricadenti nel perimetro degli insediamenti di antica formazione e negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa dallo strumento urbanistico vigente.
2. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico e armonico lungo tutta l’estensione della facciata dell’edificio.
3. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, etc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
4. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.
5. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi etc. esistenti sulle facciate.
6. Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.
7. Per le zone territoriali omogenee “A” definite dal Decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e loro eventuali sottozone, inclusi nuclei delle cascine, per le aree soggette a vincolo ambientale per i beni storici, monumentali, e in quelle individuate dalle previsioni del P.G.T. quali ambiti oggetto di salvaguardia, nel caso di interventi di manutenzione, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, deve prevedersi, per le parti esterne degli edifici, l’impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti e/o il contesto.
8. A tal fine, è richiesta la comunicazione per l’adeguata descrizione dei lavori previsti, con la preventiva dimostrazione del colore scelto, provvedendo all’esecuzione di almeno tre differenti campioni (dimensione minima 50x50 cm.) da eseguirsi



direttamente sulle superfici da tinteggiare. Nel corso del sopralluogo di verifica dei campioni, il tecnico comunale intervenuto procederà alla redazione di verbale nel quale sarà specificato il colore concordato con riferimento ai codici identificativi.

#### **Articolo 78. Tipi edilizi**

1. Nella costruzione degli edifici e dei loro ampliamenti, compresa la sopraelevazione, nonché nell'ambito degli interventi di demolizione e ricostruzione dei fabbricati e degli ambiti urbani, è necessario che i progetti prendano in considerazione preferibilmente le tipologie edilizie prevalenti nella zona che sono attinenti alle caratteristiche del fabbricato previsto.
2. In particolare, i nuovi progetti devono documentare le modalità previste per garantire l'idoneo e armonioso inserimento dei nuovi corpi nel contesto.
3. In particolare, dove le tipologie edilizie hanno valenza "storica" o conformazioni tradizionali che rappresentano qualitativamente il contesto urbano, non è ammissibile l'inserimento di tipologie non rispettose dei canoni e dei requisiti prevalenti e rappresentativi.
4. Per tali progetti, seppure la loro realizzazione sia assentibile anche tramite denuncia d'inizio attività, è necessario presentare preventivamente uno schema preliminare volto a documentare le previsioni degli allineamenti, dei prospetti, delle sagome di copertura, dei ritmi di facciata, corredato da idonea documentazione fotografica ed abaco dei colori previsti. Detti schemi sono sottoposti alla Commissione edilizia ai fini di una valutazione dell'ornato.

#### **Articolo 79. Attività sulle acque pubbliche**

1. Sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese sono vietati in modo assoluto i seguenti lavori e atti:
  - a) la formazione di pescaie, chiuse, petraie ed altre opere per l'esercizio della pesca, con le quali si alterasse il corso naturale delle acque;
  - b) le piantagioni che si inoltrino dentro gli alvei dei torrenti, rivi e canali, con l'effetto di restringerne la normale sezione necessaria al libero deflusso delle acque;
  - c) lo sradicamento o l'incendio dei ceppi degli alberi che sostengono le ripe dei torrenti per una distanza orizzontale non minore di metri 10 dalla linea in cui arrivano le acque ordinarie. Per i rivi, canali e scolatoi pubblici la stessa proibizione è limitata alle essenze presenti in una fascia di metri 3 aderenti a partire dalle sponde;
  - d) le piantagioni di qualunque sorta di alberi ed arbusti sul piano e sulle scarpe degli argini, loro banche e sottobanche, lungo i torrenti;
  - e) le piantagioni di alberi e siepi, gli scavi e il movimento del terreno a distanza dal piede degli argini, ovvero dalle scarpate morfologiche stabili o, ancora, dal ciglio di sponde, a seconda del punto che determini maggior tutela all'elemento idrico, minore di metri 4 per le piantagioni e movimento del terreno e di metri 10 per gli scavi;
  - f) la realizzazione e l'ampliamento di manufatti e costruzioni di qualunque genere e utilizzo, a distanza minore di metri 10 dal piede degli argini, ovvero dalle scarpate

morfologiche stabili o, ancora, dal ciglio di sponde, a seconda del punto che determini maggior tutela all'elemento idrico;

- g) quanto stabilito al punto precedente è da applicarsi anche in assenza di previsioni della strumentazione urbanistica locale a riguardo. Eventuali deroghe sono ammesse solamente nel caso in cui le stesse vengano espressamente e motivatamente definite dalle norme urbanistiche comunali. Non risultano autorizzabili costruzioni in sanatoria realizzate dopo il 1904 entro le fasce di metri 10 di cui sopra;
- h) qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso, a cui sono destinati gli argini e loro accessori come sopra, e manufatti attinenti;
- i) le variazioni e le alterazioni ai ripari di difesa delle sponde dei torrenti, rivi, canali e scolatori pubblici, tanto arginati come non arginati, e a ogni altra sorta di manufatti attinenti;
- j) il pascolo e la permanenza dei bestiami sui ripari, sugli argini e loro dipendenze, nonché sulle sponde, scarpe, o banchine dei pubblici canali e loro accessori;
- k) l'apertura di cavi, fontanili e simili a distanza dai torrenti e canali pubblici minore di metri 10, o di quella che dall'autorità amministrativa provinciale sia riconosciuta necessaria per evitare il pericolo di diversioni e indebite sottrazioni di acque;
- l) il diritto dei proprietari frontisti di munire le loro sponde per semplice difesa, è subordinato alla condizione che le opere o le piantagioni non arrechino né alterazione al corso ordinario delle acque, né impedimento alla sua libertà, né danno alle proprietà altrui, pubbliche o private, alle derivazioni e agli opifici legittimamente stabiliti, e, in generale, ai diritti di terzi.

2. Sono fatte salve tutte le disposizioni di pertinenza degli enti competenti.

#### **Articolo 80. Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni**

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

#### **Articolo 81. Detenzione di animali in ambienti domestici**

1. È ammesso l'allevamento di piccoli animali da cortile in numero limitato al consumo diretto familiare (non più di 10 capi complessivi) purché in struttura idonea posta a una distanza non inferiore a 10 m. dalle abitazioni più vicine, a esclusione di quella del conduttore, e purché non arrechino molestia al vicinato.
2. Nel perimetro del centro abitato, al fine del rispetto della quiete pubblica, è ammesso il possesso di un numero ridotto di cani e gatti, purché in struttura idonea posta ad una distanza non inferiore a 10 m. dalle abitazioni più vicine (a esclusione di quella del conduttore), e commisurato allo spazio libero disponibile all'aperto.
3. Il possesso o l'allevamento di altre specie animali è da sottoporre all'attenzione degli uffici comunali preposti per la valutazione del grado di compatibilità con il contesto (rumorosità, pericolosità, odori, etc.)
4. Per l'allevamento delle varie specie è vietato utilizzare soffitte, scantinati, garage ed altri vani di pertinenza dell'abitazione, purché non motivatamente giustificato.

## CAPO III - Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili

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

#### **Articolo 82. Qualità dell'aria in spazi confinati**

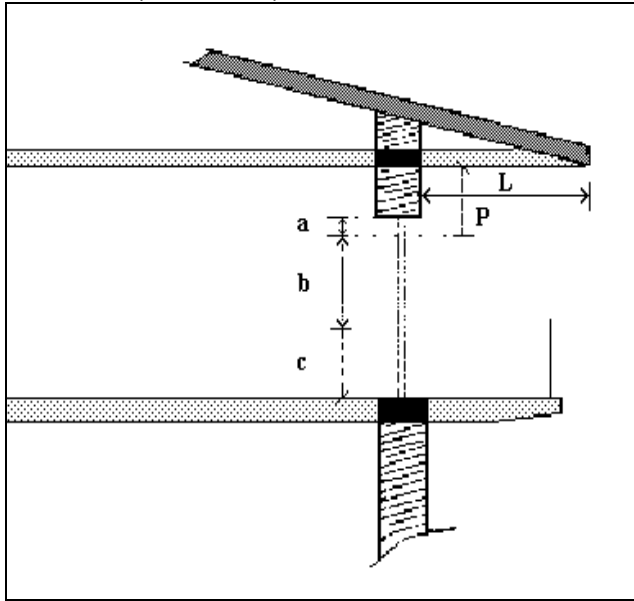
1. La definizione del volume d'aria in ciascuno spazio confinato deve essere valutata in relazione al complesso degli aspetti geometrici, della morfologia di tale ambiente ed in relazione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi di confine. Fanno parte degli elementi che influenzano la qualità dell'aria le eventuali emissioni derivanti dai materiali impiegati nella costruzione e le condizioni di effettivo utilizzo di tali spazi.
2. La misurazione della qualità dell'aria deve essere altresì commisurata alle condizioni dell'inquinamento atmosferico al contorno, nella consapevolezza di significative differenze fra le diverse zone dei contesti urbani.
3. Le abitazioni devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone, ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle abitazioni medesime e che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili.
4. Negli ambienti riservati all'abitazione devono essere impediti l'immissione e 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'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria. Le modalità con cui perseguire tale obiettivo devono relazionarsi al tipo ed al numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.
6. Negli edifici di nuova edificazione, nelle valutazioni distributive degli spazi interni si evidenzia che il riscontro d'aria ottenuto tramite fronti opposti è l'elemento indispensabile per l'ottenimento di risultati efficaci ai fini dell'aerazione dei locali.
7. La valutazione degli elementi di ventilazione deve tenere inoltre conto dell'eventuale uso ai fini del raffrescamento delle superfici in regime estivo che può essere attuata oltre che in intercapedini anche all'interno dei singoli ambienti.
8. 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.
9. L'aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche alla eventuale presenza di apparecchi a fiamma libera.
10. L'aerazione sussidiaria deve essere garantita preferibilmente mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa e di superfici finestrate apribili nella misura stabilita al successivo articolo.
11. In sostituzione della ventilazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti di estrazione meccanica dell'aria, nel rispetto della normativa tecnica e igienico-sanitaria, nei seguenti casi:

- locali destinati ad uffici;
  - locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, sportive;
  - locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli.
12. Nei bagni ciechi dovranno essere predisposti apparecchi di aerazione meccanica aventi valori minimi di progetto di 6 volumi per ora, in caso di aerazione continua e di 12 volumi per ora in caso di aerazione discontinua.

### **Articolo 83. Illuminazione naturale e artificiale**

1. La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo. L'ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che essa induce.
2. Tra le soluzioni rivolte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse, quali sistemi integrativi, anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.
3. Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine, sale da pranzo e bagno principale), nonché i locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, etc.), devono avere una adeguata superficie finestrata e apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale.
4. Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, posti di cottura, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie etc.
5. In tutti gli spazi di abitazione deve essere assicurata la visione verso l'esterno. Tale visione deve comprendere sia l'ambiente circostante che la volta celeste. Le aperture previste dalle nuove edificazioni dovranno essere munite di sistemi di schermatura o modalità costruttive atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente.
6. La superficie finestrata, dovrà assicurare in ogni caso un fattore medio di luce diurna non inferiore allo 0,018, misurato nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale ad un'altezza di m 0,90 dal pavimento. Tale requisito si ritiene soddisfatto qualora la superficie finestrata verticale utile non sia inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile. Tale superficie, in relazione a particolari condizioni climatiche, può essere ridotta a non meno di 1/10. Tale norma vale solo per i locali la cui profondità non superi di 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento e quando non esistano ostacoli. Per superficie illuminante utile, che deve essere riportata in tabella sul progetto, si intende la superficie totale dell'apertura finestrata detratta la eventuale quota inferiore fino ad un'altezza di cm. 60 e la quota superiore eventualmente coperta da sporgenze, oggetti, velette (balconi, coperture, ecc.) superiore a cm. 120, calcolata per un'altezza  $p = L/2$  (ove  $p$  = proiezione della sporgenza sulla parete e  $L$  = lunghezza della sporgenza dall'estremo alla parete, in perpendicolare) così come dallo schema esplicativo che segue. La porzione di parete finestrata che si verrà a trovare nella porzione "p" sarà considerata utile per 1/3 agli effetti illuminanti.

Schema esplicativo superficie illuminante utile



#### Legenda

L = lunghezza dell'aggetto superiore

P = proiezione dell'aggetto =  $L/2$

a = superficie finestra utile per 1/3 agli effetti dell'areoilluminazione

b = superficie finestra utile agli effetti dell'areoilluminazione

c = superficie anche se finestrata comunque non utile ai fini dell'aeroilluminazione (c = 80 cm)

**Superficie finestrata utile =  $b - 1/3a$**

7. Si considera equivalente alla superficie finestrata completamente verticale (0 gradi) la superficie finestrata inclinata, posta ad una altezza compresa fra m. 1,00 e m. 2,00 dal piano del pavimento, per un'angolazione non superiore a 45°. Oltre tale inclinazione, l'apertura è considerata orizzontale (90°); essa è pertanto consentita solo come integrativa per una quota non superiore al 30% del requisito minimo di illuminazione richiesto.
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.
9. Potrà essere ammessa una profondità maggiore e comunque non superiore a 3,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento a condizione che la superficie illuminante utile sia proporzionalmente incrementata fino a raggiungere il 25% (1/4) della superficie del pavimento.
10. 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.

#### Articolo 84. Controllo del soleggiamento

1. In tutte le attività previste dalle nuove edificazioni dovranno essere previsti sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento, riducendo, nella stagione estiva, gli effetti della radiazione solare incidente e consentendo il maggior apporto della radiazione solare in quella invernale.
2. Il controllo del soleggiamento in alternativa può essere ottenuto attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestrate e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata.
3. Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento nelle nuove abitazioni è vietata la realizzazione di unità abitative nelle quali tutti gli spazi di abitazione abbiano affacci

solo verso nord. E' pertanto vietata la realizzazione di alloggi con tale affaccio in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30 gradi.

#### **Articolo 85. Disposizioni per la riduzione del gas radon**

1. Nella realizzazione di nuovi edifici si devono prevedere accorgimenti costruttivi finalizzati alla riduzione dell'ingresso di gas radon negli stessi. In particolare, le nuove costruzioni dovranno essere isolate dalla possibile risalita del gas mediante l'applicazione di apposita membrana, guaina, telo o elemento analogo, che separi fisicamente il piano dell'edificio destinato alle persone dal terreno, a prescindere dalla frequenza di utilizzo dei locali previsti su tale piano o dalla presenza di vespaio aerato. Il riferimento normativo in materia è costituito dalle "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" (D.D.G. Regione Lombardia n. 12678 del 21/12/2011).
2. L'obbligo di cui al comma precedente deve essere rispettato anche in presenza di un piano seminterrato o interrato non destinato alla presenza di persone, o deputato a uso autorimessa, cantina, deposito, o con funzioni analoghe, sotto il quale non sia prevista la realizzazione di un vespaio areato.
3. In alternativa alle misure di isolamento di cui sopra, si possono predisporre accorgimenti al fine dell'eliminazione del gas radon tramite ventilazione che consenta:
  - l'eliminazione dei fattori che generano depressione all'interno dell'edificio che favorisce l'ingresso nei locali del gas;
  - la messa in depressione del terreno situato sotto l'edificio;
  - la generazione di una sovra-pressione artificiale nell'edificio;
  - l'espulsione mediante ventilazione dell'aria ricca di radon dalla cantina.

La realizzazione del sistema alternativo adottato è da dimostrare mediante apposita relazione tecnica che dimostri l'effettivo beneficio in termini di eliminazione del radon. Per eventuali approfondimenti si può fare riferimento alle "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" (DDG. Regione Lombardia, n. 12678 del 21/12/2011).

4. In caso di costruzione di edifici che comprendono vani aperti (per esempio vano scala) che dai locali abitati o frequentati da persone arrivino fino al piano appoggiato al terreno, si raccomanda di creare un elemento di chiusura tra i piani con componente particolarmente isolato.
5. L'obbligo di messa in opera di sistemi volti all'eliminazione del gas radon ricorre anche in caso di interventi su edifici esistenti che comporti il rifacimento del pavimento del piano a contatto con il terreno o vespaio.



## *Sezione II - Requisiti spaziali e funzionali*

### **Articolo 86. Caratteristiche dimensionali e funzionali delle unità immobiliari e degli ambienti**

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare e i locali in cui si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o almeno attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente.
2. Gli edifici devono poter fruire in misura adeguata alla loro destinazione, dei seguenti servizi fondamentali:
  - riscaldamento;
  - distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
  - raccolta e allontanamento delle acque meteoriche (eccetto nei casi di usi compatibili), delle acque usate (eccetto nei casi di usi compatibili), dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi.
3. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo e dedicata a ben definite operazioni, in ogni alloggio si distinguono in:
  - spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale, soggiorno, cucina e sale da pranzo;
  - spazi accessori (locali integrativi): studio, sala da gioco, sala di lettura, verande, tavernette ecc.;
  - spazi di servizio (locali di servizio): bagni, posti di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, etc.
4. Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari.
5. L'altezza netta media dei locali abitabili non deve essere inferiore a 2,70 m., che può essere ridotta a 2,40 m. negli spazi accessori e di servizio così come definiti al precedente comma 3, ulteriormente riducibile a 2,10 m. per i ripostigli, i corridoi e i luoghi di passaggio in genere, fino ad uno sviluppo massimo di 5 m. del lato più lungo.
6. Nel caso di soffitto non orizzontale, l'altezza minima non potrà essere inferiore a 1,80 m.
7. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono in relazione all'uso del locale essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere considerato l'uso esclusivamente come ripostiglio, guardaroba, spogliatoio, deposito o simili.
8. I locali siti al piano terra destinati alla presenza continuativa di persone e diversi dalle abitazioni civili, dovranno avere una altezza non inferiore a 3,00 m. e 2,70 m. per i locali posti ai piani superiori od ai piani interrati purché questi ultimi siano collegati con il locale al piano terra costituendone stretta pertinenza. Le attività di negozi, laboratori ed esercizi pubblici di somministrazione potranno essere insediate ai piani superiori degli edifici qualora i locali abbiano una altezza minima di 2,70 m. e accesso diretto senza passaggio attraverso i collegamenti verticali condominiali.
9. Ove si faccia ricorso a delimitazioni fisse dello spazio dell'alloggio, i locali destinati ad abitazione o accessori non dovranno avere meno di 21 mc., a eccezione del locale soggiorno che deve avere una volumetria minima di 38 mc. Qualora lo spazio definito sia destinato a camera da letto dovranno essere assicurati almeno 24 mc., se



- destinato a una sola persona, e almeno 38 mc. se per due persone.
10. In ogni alloggio deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a 14,00 mq., per il primo abitante e a 10,00 mq. per ogni abitante successivo.
  11. Le stanze da letto, quando confinate, devono avere una superficie minima di 9,00 mq. se per una persona e di 14,00 mq. se per due persone.
  12. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno 14,00 mq. quando confinata.
  13. L'alloggio mono-stanza deve avere una superficie minima netta di abitazione, comprensiva dei servizi, di 28,00 mq. se per una persona e non inferiore a 38,00 mq. se per due persone. Tali parametri devono essere soddisfatti esclusivamente con gli spazi di abitazione senza computare eventuali superfici di spazi accessori e/o di servizio (per es. antibagno, corridoio, disimpegni, etc.).
  14. Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona quali bagni, docce, latrine, antilatrine, etc. devono avere oltre i requisiti generali le seguenti caratteristiche particolari:
    - essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
    - avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone;
    - i locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno (antilatrine, antidoccia, etc.); per secondi servizi è consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto;
    - i pavimenti e le pareti, queste ultime sino ad una altezza minima di 1,80 m., devono essere piastrellati o comunque costituiti da materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente.
  15. Almeno un servizio igienico-sanitario per alloggio a destinazione residenziale deve fornito di aereo-illuminazione naturale diretta nonché riportare una dotazione minima di sanitari costituita da un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno, e avere superficie minima di 4 mq. se disposti in un unico vano. Per i bagni non principali la dotazione minima è quella del vaso e di un lavabo.
  16. Gli ambienti quali negozi, studi professionali, uffici in genere, devono essere dotati di adeguati servizi igienici di uso esclusivo con almeno un vaso e un lavabo quest'ultimo ubicato nell'eventuale antibagno. Nel caso in cui non sia presente l'antibagno, l'accesso non può avvenire direttamente da ambienti di attività lavorativa o commerciale.
  17. Ogni alloggio deve essere servito da un locale cucina il quale, oltre ai requisiti generali, deve avere la superficie delle pareti perimetrali piastrellata o lavabile per un'altezza di almeno 1,80 m. Le cucine e gli spazi di cottura devono essere dotati di una cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori. Lo spazio cottura, ove previsto, deve avere le caratteristiche di cui sopra e una superficie minima di 3,00 mq..
  18. Nella progettazione edilizia si dovranno considerare soluzioni atte a consentire, in relazione alle possibili trasformazioni nel tempo delle unità immobiliari, sia l'incremento della dotazione minima di servizi, sia una eventuale suddivisione degli spazi. La possibilità di trasformazione edilizia deve consentire la adattabilità dei locali alle esigenze di vita autonoma di portatori di handicap.

19. In relazione allo sviluppo futuro delle reti impiantistiche all'interno degli edifici, nella individuazione delle soluzioni tecnologiche dovrà essere prevista, in fase di progetto, la possibilità di realizzare intercapedini verticali ed orizzontali accessibili.
20. Negli edifici deve essere garantito, per quanto possibile, il trasporto verticale delle persone e delle cose, fatte salve puntuali prescrizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche previste dalla vigente legislazione.

#### **Articolo 87. Coperture**

1. Le strutture di copertura dovranno riportare una pendenza massima del 40% misurata dall'estremità della gronda e comunque da una distanza non superiore a 80 cm. dal fronte della costruzione ove la gronda sporga oltre tale misura.
2. Il manto delle coperture a tetto potrà essere eseguito preferibilmente con elementi di laterizio (tegole, coppi, etc.); nel caso di impiego di materiali diversi dovrà sempre osservata attenzione al decoro urbano e architettonico, e all'inserimento del nuovo edificio nel contesto circostante.
3. Tra i locali abitabili posti al di sotto della struttura di copertura e la struttura del tetto è opportuno che venga realizzata un'intercapedine, affinché venga consentita la ventilazione forzata o naturale.

#### **Articolo 88. Locali sottotetto**

1. I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio aventi i requisiti di abitabilità previsti dalle norme vigenti sono equiparati ai locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio.
2. I vani sottotetto senza requisiti di abitabilità possono essere illuminati mediante lucernari.
3. Ai fini del recupero abitativo dei sottotetti, non è equiparata a "sottotetto" l'intercapedine posta tra l'ultimo solaio e la copertura, realizzata con l'obiettivo della coibentazione, che risulti priva di ogni minimo requisito di accessibilità da parte delle persone, esclusa la possibilità d'ispezione minima per assicurare la manutenzione dell'intercapedine stessa.

#### **Articolo 89. Cavedi**

1. I cavedi devono avere preferibilmente pareti in tinte chiare e interamente libere e terminare in basso su pavimenti 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.
2. I cavedi devono essere completamente aperti in alto e comunicare in basso direttamente con l'esterno del fabbricato o con altri spazi aperti regolamentari a mezzo corridoio o passaggi rettilinei a livello del pavimento, mantenuti sempre liberi, e di sezione di almeno 1/5 dell'area del cavedio e comunque di dimensioni non inferiori a 1,00 m. di larghezza e 2,40 m. di altezza.
3. Soltanto in caso di adattamento di vecchi edifici è ammessa, esclusivamente per la diretta aero-illuminazione di servizi igienici, corridoi da disimpegno, la costruzione o

formazione di cortiletti interni, detti pozzi luce, o cavedi o chiostrine. In rapporto alla loro altezza questi devono essere così dimensionati:

- a) altezza fino a m. 8: lato minimo 2,50, superficie minima mq. 6;
- b) altezza fino a m. 12: lato minimo 3,00, superficie minima mq. 9;
- c) altezza fino a m. 18: lato minimo 3,50, superficie minima mq. 12;
- d) altezza oltre m. 18: lato minimo 4,00, superficie minima mq. 16.

La superficie minima netta si intende quella libera da proiezioni orizzontali. L'altezza dei cavedi, si computa a partire dal piano del pavimento del vano più basso illuminato dal cavedio.

4. Nei cavedi non sono permessi aggetti.

#### **Articolo 90. Cortili, patii e chiostrine**

1. E' permessa la costruzione di cortili interni allo scopo di dare luce e aria a scale, stanze da bagno, corridoi, e a una sola stanza abitabile per appartamento. E' vietata qualsiasi opera edilizia per effetto della quale risultino peggiorate le condizioni igieniche dei cortili esistenti.
2. I cortili devono avere, di norma, almeno un accesso verso uno spazio pubblico, transitabile agli automezzi: ove tali accessi per automezzi debbono superare dislivelli, occorrerà che abbiano superficie antisdrucchiolevole, pendenza e raggi di curvatura tali da permettere un'agevole percorribilità e, inoltre, avere almeno una piattaforma piana di lunghezza minima di 4,50 m. all'ingresso.
3. Il suolo dei cortili deve essere sistemato in modo da permettere lo scolo delle acque e pavimentato per una zona perimetrale larga almeno cm. 100, in modo da impedire l'infiltrazione lungo i muri. Sono ammesse altre soluzioni che assicurino parimenti la difesa dei muri. La restante superficie deve essere sistemata in modo da non dare luogo alla formazione di ristagni di acque. Ogni cortile deve essere provvisto di prese d'acqua.
4. I cortili esistenti non possono essere frazionati da nuovi muri divisorii o recinzioni.
5. La presenza di patii all'interno delle unità immobiliari può essere ritenuta un elemento di miglioramento della qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno della unità immobiliare stessa ovvero quando questi esercitino una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento mediante scambi radiativi con la volta celeste.
6. Nel risanamento dei vecchi edifici è permessa la costruzione di chiostrine allo scopo soltanto di dare luce a scale, stanze da bagno, corridoi, con esclusione di ogni altro ambiente anche nei piani terreni; le chiostrine devono essere aerate dal basso, per mezzo di passaggi ed essere facilmente accessibili per la pulizia.
7. Nei pozzi luce, nei cavedii e nelle chiostrine non sono permessi aggetti. La loro superficie non può essere inferiore a 9 mq.. Essi devono essere permanente aperti alla sommità in modo da consentire un'adeguata aerazione.

#### **Articolo 91. Spazi seminterrati e interrati**

1. I piani dei fabbricati che si trovano sotto il piano del marciapiede sono considerati

seminterrati o interrati secondo le seguenti definizioni:

- seminterrato è quel locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato;
  - interrato è quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato.
2. I locali interrati non possono essere destinati ad abitazione.
  3. Negli edifici possono essere previsti locali seminterrati adibiti ad abitazione se rispettosi di tutti i requisiti sotto elencati:
    - la parte seminterrata dell'edificio non supera il 30% del perimetro esterno
    - per la parte seminterrata deve essere prevista un'intercapedine aerata, ispezionabile, di larghezza non inferiore a 1 m.;
    - i requisiti di aero-illuminazione risultano rispettati;
    - la cunetta scolante dell'intercapedine deve essere più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili.
  4. I locali seminterrati possono essere destinati a usi che comportino permanenza di persone quali, per esempio, servizi igienici, depositi e magazzini di vendita, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando riportino i requisiti minimi di agibilità e di sicurezza previsti dalla vigente normativa in materia per le destinazioni specifiche, e le funzioni previste siano compatibili con le destinazioni urbanistiche, del *Codice della strada* e degli eventuali regolamenti condominiali.
  5. I locali seminterrati e interrati costituiscono spazi che possono comportare permanenza di persone, come descritto al comma 4, quando rispondono alle seguenti caratteristiche:
    - altezza e superficie minima utile secondo gli indici previsti per le specifiche destinazioni;
    - vespaio aerato di m. 0,50 di altezza, pavimento unito e impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno, resistenza termica conforme alle disposizioni di legge vigenti in materia, rispetto degli indici di fonoisolamento di cui alle norme vigenti;
    - aero-illuminazione naturale diretta come previsto dalla legge in materia per le specifiche destinazioni, o condizionamento e illuminazione artificiale;
    - scarico regolamentare delle acque mediante valvole antirigurgito, pompe di sollevamento o mezzi analoghi;
    - idonee canne di ventilazione sfocianti oltre il tetto.
  6. I locali seminterrati e interrati adibiti ad autorimesse o a spazi non idonei alla permanenza di persone possono prescindere dai requisiti sopraesposti relativi ai rapporti aero-illuminanti e alla necessità di intercapedine perimetrale, purché:
    - l'altezza interna sia almeno di 2,2 m.;
    - sia garantita la costante ventilazione naturale;
    - muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno.

#### Articolo 92. Box e autorimesse

1. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione. E' fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.
2. Nel caso di autorimesse interrato, le finiture della copertura devono assicurare che non si verificano infiltrazioni d'acqua. Le autorimesse interrato e seminterrato devono essere raggiungibili con rampe aventi pendenze non superiori al 20%, con raggi di curvatura e corselli di manovra adeguati all'uso e agli automezzi previsti.
3. I requisiti costruttivi minimi sono quelli indicati al comma 6 del precedente articolo.

#### Articolo 93. Locali comuni in edifici plurifamiliari

1. Gli edifici residenziali con numero di alloggi uguale o superiore a 15 e i complessi edilizi composti di più fabbricati aventi complessivamente un numero di alloggi uguale o superiore a 15, devono essere provvisti di un locale comune.
2. Tale locale deve avere una superficie minima di 36 mq. aumentata di 1 mq. per ogni appartamento oltre i 15, avere un'altezza minima di 2,70 m. e il rapporto aero-illuminante non inferiore a 1/8 della superficie del locale.

#### Articolo 94. Scale

1. Per gli edifici pubblici, di uso pubblico e le scale a servizio di due o più unità immobiliari sono prescritti i seguenti requisiti:
  - larghezza non inferiore a 1,20 m.;
  - andamento regolare e omogeneo per tutto lo sviluppo della scala;
  - le scale devono essere interrotte entro le 10 alzate con idonei pianerottoli, che, per le nuove costruzioni devono avere profondità non inferiore a 1,2 m., mentre i pianerottoli d'arrivo devono avere il lato minore non inferiore a 1,5 m..
2. Anche se sconsigliata, ove sia prevista la realizzazione di scale a chiocciola per il collegamento di due o più piani, tra diversi alloggi o comunque a uso comune, questa dovrà avere una pedata di profondità minima di 25 cm. escluse eventuali sovrapposizioni, per la larghezza di almeno 1,20 m. per ogni gradino.
3. Le scale a chiocciola che collegano locali di uno stesso alloggio o che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti, depositi, etc. devono avere una apertura di diametro non inferiore a 1,40 m.
4. Le scale a uso privato che portano a unità immobiliari devono rispettare le prescrizioni di cui al comma 1 a eccezione della larghezza, che non deve essere inferiore a 1,0 m.

#### Articolo 95. Ascensori

1. L'installazione dell'ascensore è obbligatoria negli edifici che si superino i tre piani compresi i piani interrati (a esclusione di quelli unifamiliari). Non sono soggetti a tale obbligo gli edifici di quattro o più piani che presentino gli ingressi di tutte le unità immobiliari poste a tali livelli (quarto o più) non oltre il terzo piano.

2. Per gli edifici sino a tre livelli di piano è raccomandato prevedere la futura realizzazione di un vano per l'installazione di ascensore o altro meccanismo per il raggiungimento dei piani superiori.
3. Per gli edifici pubblici e di uso pubblico l'ascensore è comunque obbligatorio, salvo per gli edifici a un unico livello raggiungibile mediante rampe.
4. Per gli edifici di cui la comma precedente per la cabina ascensore deve essere garantita una dimensione utile non inferiore a 1,37 m. di larghezza e 1,5 m. di profondità; per gli edifici privati essa non deve essere inferiore a m. 0,90 di larghezza e 1,30 m. di profondità.
5. Il pianerottolo di distribuzione posto di fronte all'uscita della cabina deve avere dimensioni non inferiori a m. 1,5 x 1,5.
6. La cabina degli ascensori deve essere dotata di:
  - porte a scorrimento laterale automatico, poste sul lato più corto, di luce di m. 0,9 per gli edifici pubblici o aperti al pubblico, e di 0,85 m. per gli edifici privati;
  - arresto ai piani con auto-livellamento e scarto massimo di 2 cm.;
  - bottoniera di comando interna ed esterna ad altezza compresa tra 0,80 m. e 1,20 posta su parete laterale ad almeno 0,35 m. dalla porta;
  - campanello di allarme e citofono ad altezza compresa tra m. 0,80 e 1,20.

#### **Articolo 96. Spazi e modalità per la raccolta dei rifiuti urbani**

1. Ogni unità immobiliare deve ospitare al proprio interno i contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, in base alle modalità stabilite dal Comune tramite l'esecuzione del servizio. Per i condomini e le attività lavorative sono previsti appositi contenitori.
2. Le immondizie domestiche e in genere gli ordinari rifiuti dei fabbricati, comunque raccolti all'interno delle abitazioni, delle scale, dei corridoi, dei locali e degli annessi recintati, devono essere, a cura degli abitanti, raccolti in appositi sacchetti a ciò destinati senza che vi sia alcuna possibilità di dispersione.
3. I sacchetti possono essere temporaneamente stoccati in contenitori, i quali possono essere collocati anche nei cortili di pertinenza delle predette proprietà, con l'obbligo di posizionarli in punti che non provochino disagio e inconvenienti igienico-sanitario per chicchessia. In particolare, i contenitori per la raccolta dei rifiuti umidi dovranno essere collocati nei punti più lontani possibili dalle finestre degli edifici, privilegiando la tutela degli edifici limitrofi alla proprietà. Si evidenzia che i contenitori sono arredi mobili e come tali non soggiacciono alle norme edilizie.
4. Per favorire l'ideale collocazione e la protezione dei contenitori per la raccolta differenziata dagli agenti atmosferici, nei cortili è ammessa la posa di manufatti idonei a ospitare convenientemente i contenitori: tali manufatti, di norma, devono consentire un ottimo livello di aerazione e avere altezza non superiore a m. 2,10, e comunque, nel caso siano posti lungo le recinzioni, con altezza non superiore alle stesse, e realizzati in modo tale da mascherare la vista dei contenitori dalla strada. Tali manufatti non devono possedere requisiti di agibilità, ma devono essere decorosi e dimensionati appositamente per ospitare i contenitori, devono, altresì, essere realizzati con materiali di comprovata solidità. I manufatti che hanno tali requisiti, avendo specifica finalizzazione ed essendo vincolati all'utilizzo temporaneo suddetto, non devono essere

assoggettati alla verifica dei parametri edilizi previsti dalle vigenti normative. La realizzazione di tali manufatti è da comunicare allo Sportello unico per l'edilizia del Comune; in tal caso, in assenza di opere murarie o strutturali, per il progetto non è necessaria la firma di tecnico abilitato.

5. In caso di nuova realizzazione di recinzioni o di parti di esse che diano sulla pubblica via, deve essere costituito uno spazio idoneo al deposito dei sacchi o dei contenitori per la raccolta differenziata, di dimensioni tali da poter raccogliere i quantitativi di rifiuti prodotti dalle unità immobiliari esistenti nell'edificio o, se del caso, dalle attività produttive/artigianali; ciò al fine di evitare l'accumulo di sacchi e contenitori lungo le banchine stradali.
6. In caso di realizzazione di locali rifiuti, fermo restando che tali depositi devono raccogliere rifiuti domestici già chiusi negli appositi sacchetti, i locali rifiuti dovranno assicurare le caratteristiche seguenti:
  - avere superficie adeguata all'utenza e ai rifiuti prodotti;
  - altezza minima interna di 2,10 m., e una porta metallica a tenuta facilmente lavabile e disinfettabile a chiusura automatica di dimensioni m. 0,90 x 2,00;
  - avere pavimento e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale liscio, facilmente lavabile e impermeabile fino all'altezza di m. 2 dal pavimento;
  - essere ubicati a una distanza minima dai locali di abitazione di 10 m., muniti di dispositivi di idonea sezione, corredata da dispositivi di aerazione che assicurino adeguata ventilazione naturale o forzata; potranno essere ammessi nel corpo del fabbricato qualora abbiano apposita canna di esalazione sfociante oltre il tetto;
  - devono poter usufruire di una presa d'acqua con relativa lancia per il lavaggio, e di scarichi regolamentari e sifonati dell'acqua di lavaggio;
  - devono essere muniti di dispositivi idonei a evitare la presenza di roditori, insetti ed altri animali;
  - devono essere previsti separati contenitori per la raccolta dei rifiuti e la differenziazione per tipologia di frazione (carta, vetro, metalli, etc.), per il deposito dei rifiuti pericolosi o tossici e nocivi (batterie, farmaci, etc.);
  - devono essere sempre agevolmente accessibili dall'esterno, raggiungibili sia da scale e ascensori, sia dalla strada o da spazi preposti anche alla circolazione veicolare.
7. In caso di nuovi fabbricati, il progetto edilizio deve dimostrare il soddisfacimento dei requisiti stabiliti al presente articolo.

#### **Articolo 97. Locale per l'alloggiamento delle biciclette**

1. Nelle zone residenziali, in caso di nuova edificazione, di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, devono essere ricavati appositi spazi destinati al deposito delle biciclette, nei cortili o in altre parti di uso comune dell'edificio, in misura non inferiore alla superficie necessaria per consentire il deposito di almeno una bicicletta per unità immobiliare.
2. Lo spazio minimo richiesto per il parcheggio di una bicicletta deve essere compreso in un rettangolo delle dimensioni di 2 m. (lunghezza) per 0,8 m.



3. Il presente articolo deve essere inteso come prevalente nei confronti dei regolamenti condominiali che stabiliscano il divieto del ricovero delle biciclette negli spazi comuni.

#### **Articolo 98. Le piscine esterne**

1. Le piscine devono essere pertinenziali all'unità immobiliare principale e sono costituite da struttura interrata o seminterrata (con parte esterna non oltre i 40 cm. dal piano di calpestio), avente una superficie massima non superiore al 10% dell'area libera.
2. Nel rispetto di quanto stabilito dalle norme dello strumento urbanistico vigente, le piscine all'aperto permanenti devono possedere le seguenti caratteristiche:
  - rivestimenti della vasca con materiali durevoli e idonei all'uso, con preferenza per quelli naturali (pietra, legno) e quelli già presenti nel contesto dell'abitazione; altresì, sono preferibili soluzioni a bordo sfioro che seguano l'andamento del terreno;
  - collocazione degli impianti tecnologici (adduzione, filtraggio, pompaggio, pulizia, etc.) in un apposito locale tecnico, preferibilmente interrato, ovvero in un locale ricavabile all'interno dell'edificio residenziale della medesima proprietà;
3. Le piscine montate temporaneamente all'aperto possono essere collocate nelle aree libere di pertinenza di edifici residenziali o su lastrici solari, purché sia comprovata tecnicamente, a cura della proprietà, la fattibilità sotto il profilo statico. La loro struttura deve essere leggera, facilmente smontabile, non ancorata in modo permanente al terreno o alla pavimentazione. La loro installazione non può superare il lasso temporale di sei mesi/anno.
4. Le dotazioni degli impianti tecnologici delle piscine temporanee devono essere collocate in un apposito locale tecnico, anch'esso temporaneo e facilmente smontabile, ovvero in un locale ricavabile all'interno dell'edificio della medesima proprietà.
5. Nelle zone agricole le piscine potranno essere autorizzate valutando, anche previo sopralluogo del Responsabile del Sportello unico, la collocazione rispetto al contesto in cui dovranno essere inserite, i movimenti di terra necessari e le opere connesse quali sistemazioni esterne, percorsi, pavimentazioni, illuminazione e quant'altro necessario.
6. Lo scarico delle acque delle piscine, tanto permanenti che temporanee, e la relativa immissione nella rete fognaria comunale, è soggetto alla disciplina dettata dalla specifica normativa vigente.
7. La superficie impegnata viene considerata ai fini del calcolo delle superficie permeabile.

#### **Articolo 99. Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto**

1. Il presente articolo è volto al tentativo di introdurre nell'attività edilizia disposizioni minime di sicurezza, in particolare contro il pericolo di caduta dall'alto.
2. Le seguenti disposizioni si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi tipologia d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo, etc.) nonché in occasione di interventi su edifici esistenti che comportino anche il rifacimento sostanziale della copertura.
3. I nuovi edifici devono essere progettati ed eseguiti in modo che le successive azioni di verifica, manutenzione o di riparazione degli stessi, comprese le componenti



tecnologiche, possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori che effettuano tali lavori e per le persone presenti nell'edificio e intorno a esso.

4. Si ribadisce che le fondamentali norme in materia di sicurezza prevedono che:
  - per i lavori condotti a un'altezza superiore a 2 m. devono essere predisposte opere provvisorie;
  - per lavori di breve durata condotti in altezza, in mancanza di sistemi di sicurezza già predisposti (es. parapetti) si può far uso di dispositivi di protezione individuale, per esempio cinture di sicurezza.
5. L'accesso ai luoghi elevati deve poter avvenire in condizioni di sicurezza. Gli edifici devono essere muniti di idonei manufatti (es. scale, aperture, botole, passerelle, parapetti, etc.) tali da consentire l'accesso in sicurezza alla copertura e permettere gli interventi di manutenzione e riparazione.
6. Per l'accesso alla copertura devono esservi una o più aperture aventi le seguenti dimensioni minime:
  - l'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza  $\geq 0,70$  m. e altezza di  $\geq 1,20$  m.;
  - in presenza di vincoli costruttivi non eliminabili saranno prese in considerazione dimensioni diverse, ma che devono garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali;
  - l'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali e attrezzature da trasportare e comunque deve avere una superficie  $\geq 0,50$  mq.;
  - l'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio:
    - almeno 0,50 mq.;
    - se di forma rettangolare, il lato inferiore deve essere largo almeno 0,70 m.; nelle vecchie costruzioni esso può essere ridotto a 0,65 m. nel rispetto comunque della superficie minima prevista;
    - se a sezione circolare il diametro deve essere non inferiore a 0,80 m.;
  - l'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla/e sede/i in cui è incernierata allo stipite, e il sistema di connessione dell'anta allo stipite deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura; l'anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre.
7. Considerata l'oggettiva difficoltà di reperire sui tetti idonei punti di aggancio per le cinture di sicurezza, è fatto obbligo installare idonei dispositivi di ancoraggio fissi sulle nuove costruzioni e su quelle esistenti in occasione di interventi di ristrutturazione globale o nel caso di rifacimento sostanziale delle coperture o, ancora, nel caso di lavori di soprizzo.
8. I manufatti succitati non sostituiscono le opere provvisorie (es. ponteggi o simili) il cui utilizzo è prescritto dalle norme sulla sicurezza sul lavoro, ma possono essere alternativi laddove si configurano lavori di manutenzione di breve durata.
9. I dispositivi di ancoraggio sono manufatti che devono essere presenti sull'edificio e

permettere sia di accedere in sicurezza alla copertura che di effettuare i successivi lavori o attività di manutenzione. Questi dispositivi richiedono che:

- siano dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura, a partire dal punto di accesso alla stessa, fino al punto più lontano;
- siano chiaramente identificati per forma e/o colore o con altro mezzo analogo;
- nella zona di accesso alla copertura sia posta idoneo segnale o cartello identificativo da cui risulti l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio;
- il punto di accesso sia conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta;
- i dispositivi devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità;
- l'azione di mantenimento di tali requisiti è a carico del proprietario dell'edificio o dell'amministratore condominiale e verrà esercitata sulla base di adeguati programmi di manutenzione eseguiti da personale specializzato seguendo le prescrizioni del fabbricante;
- i dispositivi di ancoraggio devono possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 del 31 maggio 1998: "Protezione contro le cadute dall'alto – dispositivi di ancoraggio – requisiti e prove", UNI EN 517/98, e le norme EN in esse contenute con i successivi aggiornamenti.

10. In funzione dei prevedibili lavori di riparazione e/o manutenzione sulla copertura o sulle parti elevate dei manufatti, in caso di nuova costruzione, di interventi di ristrutturazione globale dell'edificio, di rifacimento sostanziale delle coperture o, ancora, di lavori di soprizzo, è fatto obbligo predisporre punti per l'alimentazione elettrica.

11. Le soluzioni adottate ai fini dell'ottemperanza di quanto sopra esposto, devono essere evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentato sia ai fini del rilascio del permesso di costruire che nel caso di presentazione di denuncia di inizio, segnalazione certificata di inizio attività o titoli equivalenti o sostitutivi.

12. A lavori ultimati gli installatori attestano la conformità dell'installazione dei manufatti o dispositivi nonché dei punti di alimentazione elettrica che consentono l'accesso e il lavoro in sicurezza sulla copertura, mediante:

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

Questa attestazione deve costituire parte della documentazione a corredo dell'immobile.

13. Quanto realizzato in ottemperanza al presente articolo dovrà essere chiaramente

indicato definite nel fascicolo dell'opera, quando previsto, o in un documento equivalente predisposto dal progettista, contenente le informazioni utili ai fini della prevenzione e della protezione dai rischi cui sono esposti i lavoratori nell'atto di eventuali lavori successivi sull'opera.

14. Copia del fascicolo dell'opera o del documento equivalente viene sia allegata alla richiesta di agibilità del fabbricato o collaudo per fine lavori, sia fornita al proprietario o comunque al responsabile dell'immobile (amministratore condominiale, responsabile della sicurezza nel caso di attività non residenziali, etc.).
15. Detto documento deve essere aggiornato in occasione di ogni intervento successivo sull'opera, ogni qualvolta si renda necessario ai fini espressi nei commi precedenti.

#### **Articolo 100. Requisiti costruttivi e dei materiali**

1. La realizzazione dei fabbricati dovrà conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica, stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico. Per il soddisfacimento di tali requisiti i materiali impiegati nella costruzione dovranno uniformarsi alle scelte progettuali relative.
2. Fermo restando tali principi generali, nella scelta dei materiali dovrà essere privilegiata la scelta di materiali derivati da materie prime rinnovabili o da lavorazioni di quelli riciclati, o, ancora, dovrà essere favorita la possibilità di riciclo e di riuso.
3. È raccomandata la realizzazione di predisposizioni per impianti e tecnologia afferente alla domotica, per eventuali futuri sviluppi o modificazioni tecnologici dell'organismo edilizio.
4. Per le opere di urbanizzazione realizzate da privati, lo Sportello unico indica, in sede di progettazione, le caratteristiche dei materiali da impiegare per la loro costruzione.
5. Sia nell'allestimento dei cantieri che nei nuovi fabbricati devono essere adottati materiali facilmente riutilizzabili e recuperabili e possibilmente provenienti da recupero o riciclo.

## CAPO IV - Realizzazione degli interventi

### Articolo 101. Richiesta e consegna dei punti fissi

1. L'assegnazione dei punti fissi per l'allineamento e la quota di riferimento è necessaria per tutte le attività edilizie per le quali si dia luogo a una nuova occupazione di suolo, a qualsiasi titolo (nuova edificazione, ampliamenti, realizzazione di accessori o pertinenze, impianti tecnici, recinzioni, etc.) e nel caso in cui il cantiere sorga a confine di aree pubbliche o di uso pubblico. Pertanto, per tutti questi casi, prima dell'inizio dei lavori, è fatto obbligo ai promotori degli interventi richiedere, con apposita domanda inoltrata allo Sportello unico, la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota.
2. La definizione dei suddetti punti viene effettuata dalla struttura competente entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, a spese del richiedente che è tenuto anche a fornire il personale e i mezzi necessari. Della suddetta determinazione si redige verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.
3. Se entro il termine di cui al precedente comma 2 la struttura competente non determina i punti fissi di allineamento e di quota, il promotore degli interventi può procedere alla individuazione degli stessi, redigendo verbale e trasmettendolo allo Sportello unico. L'inizio delle opere può decorrere dopo 2 giorni dalla comunicazione sopra effettuata.
4. Prima di iniziare scavi per nuove costruzioni all'interno di piani esecutivi con previsione planivolumetrica, l'avente titolo è tenuto a contrassegnare mediante segnalazione e picchettature la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse come da progetto.

### Articolo 102. Inizio dei lavori

1. A seguito del rilascio di permessi per la costruzione edilizia, l'inizio dei lavori deve avvenire entro i termini indicati nel provvedimento di rilascio e in ogni caso entro quelli definiti dalla legge vigente. A prescindere dalla tipologia di titolo abilitativo o dalla richiesta presentati, la comunicazione dell'inizio dei lavori deve sempre essere consegnata allo Sportello unico prima del loro avvio.
2. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori, anche in assenza di provvedimento esplicito del Comune per la dichiarazione di decadenza dell'atto abilitativo, lo stesso, di fatto, decade; intraprendere le opere successivamente equivale all'esecuzione di opere non regolarmente autorizzate.
3. Le sole opere di approntamento del cantiere non valgono a integrare l'effettivo avvio dei lavori. Solamente con i lavori di scavo e le attività di approvvigionamento del materiale necessario per dar corso ai lavori previsti, si ritengono avviati i lavori.
4. Prima dell'inizio delle opere, oltre alla richiesta di punti fissi, deve essere presentata istanza di accantieramento per tutte quelle attività il cui cantiere prospetta su pubblica via o coinvolge le adiacenze di immobili pubblici e/o di pubblico interesse.

### Articolo 103. Disciplina del cantiere

1. Ogni cantiere per l'edificazione di nuovi fabbricati, demolizione di edifici, ristrutturazioni e/o ampliamenti di edifici esistenti, compresi i sopralti, deve essere preventivamente concordato e autorizzato dallo Sportello unico. In ogni caso, ai cantieri si applicano le

seguenti disposizioni:

- a) nel cantiere deve obbligatoriamente essere affissa, in vista al pubblico, una tabella di dimensioni adeguate, contenente:
- gli estremi del permesso di costruire o della denuncia d'inizio attività o di altro titolo equivalente o sostitutivo, con l'indicazioni dell'inizio lavori;
  - i nominativi del titolare promotore dell'intervento, del progettista, del direttore dei lavori e/o del responsabile del cantiere, del coordinatore della sicurezza (sia in fase di progettazione che di esecuzione), nonché del responsabile del procedimento;
  - le generalità e i riferimenti dell'impresa assuntrice dei lavori;

la mancata esposizione del cartello o la sua illeggibilità comporta la sanzione amministrativa di 500,00 euro;

- b) nel cantiere deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali copia autentica del progetto in corso di realizzazione;
- c) i relativi impianti di acqua potabile e di fognatura, devono, per quanto possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio A.S.L. e il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti;
- d) è vietato usare acqua dai canali pubblici e impedire o divergere il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione;
- e) è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo sostituisca.
2. Con provvedimento motivato, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo può essere ordinata la sospensione dei lavori.
3. L'impresa principale affidataria dei lavori, prima di dar corso a interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare, mediante opportune recinzioni, con materiali idonei, provvisoriamente l'area impegnata dai lavori, comunque adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi. Le recinzioni devono essere organizzate con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti e, quando necessario, integrazioni di illuminazione stradale, messe in opera e gestite dal costruttore che ne è responsabile; in presenza di elevatori e quando i materiali da costruzione e quelli di rifiuto non possano essere allontanati immediatamente dopo il loro scarico, il luogo del lavoro dovrà essere delimitato con assito chiuso o pannelli in lamiera con altezza di almeno ml. 2,00 lungo i lati prospicienti spazi pubblici. Il cantiere deve avere porte apribili verso l'interno, munite di serrature o catenacci, che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.
4. Nei cantieri, pubblici e privati, devono essere in ogni caso adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito, a evitare la formazione di ristagni d'acqua e a contenere emissioni acustiche o ambientali fastidiose.
5. Tutte le strutture provvisorie del cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili), devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di

protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

6. Per ponteggi su strade pubbliche, qualora occorra consentire il transito dei pedoni accanto al ponteggio, è obbligatorio predisporre opportuni passaggi transennati sul lato strada con ferma piede, di larghezza minima di 0,90 m. (per lunghezza del passaggio maggiore di 10 m. la larghezza minima è pari 1,20). Qualora occorra consentire il transito dei pedoni al di sotto di ponteggi, occorre realizzare un passaggio di larghezza minima di 0,90 m. (per lunghezza del passaggio maggiore di 10 m. la larghezza minima è pari 1,20) e un'altezza utile non inferiore a 2,10 m. Le occupazioni soprastanti la carreggiata stradale, come ad esempio i ponteggi in aggetto, dovranno essere realizzate garantendo una altezza minima dal suolo non inferiore a 5,00 m.
7. I fronti dei ponti verso strade chiuse con stuoie o similari devono essere provvisti di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.
8. 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 europee vigenti in materia di prevenzione, di segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti alla sicurezza pubblica.
9. Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, l'esecutore dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, comunicare all'Amministrazione nonché alla A.S.L. i dati relativi alla quantità e alla natura del materiale e il luogo di recapito dello stesso.
10. 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.
11. Le acque reflue provenienti dai cantieri (WC, mense, etc.) vanno immesse nella rete fognaria pubblica; quando ciò non è possibile, le stesse devono essere raccolte ed eliminate secondo le indicazioni previste dalla legge. L'immissione provvisoria in fogna deve essere autorizzata dal Comune.
12. È vietato l'interramento di materiali di risulta, nonché l'abbandono di materiali, di terreno proveniente dagli scavi e di rifiuti sui luoghi oggetto di cantiere. Fatte salve le vigenti disposizioni in materia, la violazione a tale disposto può essere equiparata, in base alla gravità, a reato ambientale.
13. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione alla competente struttura tecnica comunale che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i 15 giorni successivi.
14. I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia (si veda in proposito la Circolare 11 luglio 1963, n.211 – Ministero della Pubblica Istruzione - Attività e tutela archeologica).
15. I cantieri devono essere smantellati entro un mese dall'ultimazione delle opere ad essi relativi, lasciando le aree precedentemente occupate dal cantiere stesso decorose, libere da materiale, rifiuti e impedimenti di ogni genere e tali da poter essere praticabili senza pericolo per l'incolumità di terzi.

16. Nei cantieri è vietato bruciare pneumatici, residui di gomma, di materie plastiche, stracci, pellami, cascami vari o altri materiali che possono originare fumi od esalazioni tossiche o moleste; salvo sanzioni più gravi stabilite dalla legge, la violazione del presente disposto comporta la sanzione amministrativa di 1000,00 euro.

#### **Articolo 104. Ultimazione dei lavori**

1. I lavori di costruzione devono essere ultimati nei termini previsti dal permesso di costruire, nella D.I.A. o nei titoli abilitativi sostitutivi. Per gli edifici, essi si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere il certificato di agibilità. Per le opere non equiparabili a fabbricato (ad esempio alcune opere di urbanizzazione), in luogo della domanda per l'agibilità può essere sufficiente la comunicazione di fine lavori, la quale deve essere corredata dal certificato di avvenuta e regolare esecuzione dei lavori da parte del direttore dei lavori.
2. Nel caso di opere relative alla lottizzazione di aree oppure a piani attuativi, l'ultimazione può essere parziale, per singoli autonomi lotti, in base alle disposizioni contenute nella convenzione stipulata per la loro attuazione.
3. Nel caso in cui i titolari dei provvedimenti abbiano assunto a proprio carico la diretta esecuzione di opere di urbanizzazione, entro un mese dal termine previsto per l'ultimazione dei lavori devono promuovere presso il Comune la richiesta di nomina del collaudatore delle opere suddette, qualora il Comune non vi avesse già provveduto. In assenza di nomina entro la fine dei lavori, acquisiscono dal direttore dei lavori il certificato di regolare esecuzione e lo trasmettono al Comune con la comunicazione di fine lavori. L'accatastamento delle opere suddette compete all'esecutore delle opere, fatti salvi diversi accordi con il Comune.
4. Decorsi i termini utili per l'ultimazione delle opere, nel caso non fossero ultimate è necessario chiedere il rinnovo del periodo per le parti non completate. Il prosieguo di opere oltre il termine del provvedimento abilitativo alla loro esecuzione equivale a esecuzione di opere senza permesso edilizio.
5. La comunicazione di ultimazione dei lavori è obbligatoria per ogni tipo d'intervento edilizio, urbanistico e ambientale, e deve essere inoltrata all'Ufficio protocollo del Comune entro e non oltre 15 giorni dall'avvenuta ultimazione delle opere, accompagnata, ove occorresse, dall'istanza di agibilità ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. La comunicazione deve essere sottoscritta dal direttore dei lavori, dall'impresa esecutrice e dal committente delle opere e deve essere indirizzata sia allo Sportello unico che all'Ufficio tributi del Comune.

#### **Articolo 105. Sospensione dei lavori**

1. Accertata dal Comune l'esecuzione di lavori in presenza di violazione ai contenuti dei progetti assentiti con il permesso di costruire o, in assenza di progetti assentiti, con la denuncia d'inizio attività o permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività o titoli equivalenti o sostitutivi, in violazione alle vigenti norme in materia, in presenza di condizioni di pericolo o in assenza di adeguata sicurezza per l'incolumità di terzi, fatte salve le disposizioni in materia di repressione e sanzione degli abusi edilizi, viene data comunicazione al responsabile dello Sportello unico, che immediatamente verifica la sussistenza degli elementi o dei pericoli sopra indicati, e, in caso di riscontro positivo, dispone la sospensione dei lavori.



2. La sospensione può essere intimata con effetto immediato dal responsabile dello Sportello unico mediante emissione di apposita ordinanza.
3. L'ordinanza di sospensione lavori deve essere emessa ogni qualvolta si accerti, oltre a quanto sopra indicato:
  - la prosecuzione di lavori in presenza delle dimissioni del direttore dei lavori senza un suo sostituto designato;
  - l'esecuzione di lavori in orari e/o condizioni ambientali tali da provocare disturbo alla quiete pubblica oppure danno ambientale;
  - l'esecuzione di lavori che arrecano rilevante intralcio ad attività di pubblico servizio che non possono essere sospese;
  - il danneggiamento o il pregiudizio di elementi o stato dei luoghi che possano concorrere a dirimere questioni giudiziarie o legali in atto.
4. I provvedimenti di sospensione devono indicare le motivazioni per cui si intima la sospensione dei lavori, che può essere totale o parziale ove riferita solo ad alcune attività o parti del cantiere, o anche legata ad un'interruzione limitata ad alcune fasce orarie della giornata.
5. L'ordinanza di sospensione deve essere consegnata, oltre che al committente, al direttore dei lavori e alle imprese.



## TITOLO IV - NORME VOLTE ALL'USO RAZIONALE DELL'ENERGIA E ALLA RIDUZIONE DELL'IMPATTO SULL'AMBIENTE NELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

### CAPO I - Principi generali

#### Articolo 106. Principi e obiettivi generali

1. Il presente titolo risponde all'esigenza di introdurre nel *Regolamento edilizio comunale* alcuni principi e requisiti di edilizia sostenibile, quale obiettivo non più procrastinabile nel governo dello sviluppo del territorio e degli insediamenti umani. Tale intento si inserisce a pieno titolo all'interno dell'articolato percorso denominato "Patto dei Sindaci", a cui il Comune di Comun Nuovo aderisce con l'obiettivo della riduzione del 20% delle emissioni di CO<sub>2</sub> entro il 2020 sul proprio territorio, mediante la programmazione e l'attuazione di misure e azioni concrete. Le norme che seguono indirizzano e coordinano i processi volti alla produzione edilizia locale mediante la precisa definizione di alcuni importanti obiettivi da raggiungere con l'attività costruttiva, soprattutto in caso di nuove realizzazioni.
2. Attraverso alcune norme vincolanti o incentivanti si propone il miglioramento della qualità della vita delle persone nel rispetto dei limiti ricettivi degli ecosistemi, questo grazie alla possibilità di utilizzo di sistemi, tecnologie e materiali di sicura efficacia ma anche di facile reperimento sul mercato, che contemperino le esigenze di qualità abitativa attuale (intesa come quell'insieme di caratteristiche relative al comfort, all'estetica, alla facilità d'uso, all'affidabilità, etc.) con quelle della riduzione del prelievo delle risorse naturali, del risparmio energetico e dell'abbassamento delle emissioni inquinanti nell'ambiente; questo anche in attuazione del trattato di Kyoto per la riduzione delle emissioni di CO<sub>2</sub> in atmosfera.
3. L'obiettivo di più alto livello a cui si vuole tendere, anche con uno strumento semplice e poco flessibile quale è il *Regolamento edilizio*, è quello di consegnare alle generazioni future un contesto ambientale migliore.
4. Le norme di cui al presente titolo, dunque, rappresentano la volontà di inserire nel progetto edilizio diffuso solo alcuni dei requisiti eco-sostenibili tra i molti possibili, perché essi rispondono (oltre che a un corpus normativo sempre più incalzante) a esigenze ormai fortemente e diffusamente condivise di risparmio di risorse energetiche e naturali, mantenendo comunque i livelli prestazionali e abitativi attuali, tenuto conto anche dell'attuale stato dell'arte in campo scientifico e nel settore edilizio; inoltre, il riscontro dell'adozione di detti requisiti è apertamente verificabile, oltre che facilmente dimostrabile in sede progettuale e a lavori ultimati dal professionista abilitato, senza particolari aggravii in sede di controllo pubblico.
5. Taluni requisiti assumono valore prescrittivo, altri, invece, non hanno natura cogente e quindi possono venire applicati in modo volontario dai diversi soggetti del processo edilizio, in funzione degli specifici obiettivi di qualità, di fattibilità economica o, semplicemente, in relazione alla possibilità di ottenimento di incentivi economici o di altra natura che l'Amministrazione comunale di Comun Nuovo vorrà adottare.

## CAPO II - L'edificio

### Articolo 107. Classe energetica delle nuove costruzioni

1. Sul territorio comunale le nuove costruzioni devono rispettare i seguenti valori limite del fabbisogno specifico annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale:
  - classe di edifici E1 e E2  $EP_H < 58 \text{ kwh/m}^2/\text{anno}$   
(con esclusione di collegi, conventi, case di pena e caserme)
  - altri edifici  $EP_H < 11 \text{ kwh/m}^3/\text{anno}$ .
2. Quanto stabilito al comma precedente vale anche in caso di interventi di ristrutturazione integrale o di ricostruzione a seguito di totale demolizione di edifici.

### Articolo 108. Posizione e assetto dell'edificio

1. Al fine di consentire il maggior contributo d'irraggiamento solare, i nuovi edifici (sono compresi quelli realizzati a seguito di demolizione di fabbricati esistenti) nei cui locali si svolge la maggior parte della vita abitativa o dell'attività lavorativa delle persone (cucina, soggiorno, studi, uffici, spazi di lavoro, etc.) dovranno essere esposti a sud, sud-est e sud-ovest, fatti salvi ineludibili ed evidenti impedimenti di natura urbanistica, edilizia o tecnico-funzionale, da rappresentare mediante idonea documentazione.
2. Per il fine espresso al primo comma, gli edifici di nuova costruzione, o quelli risultanti dalla demolizione di manufatti esistenti, devono essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di 30 gradi, e le interdistanze fra edifici contigui devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) completa assenza di ombreggiamento sui fronti esposti all'irraggiamento almeno nelle tre ore centrali della giornata, eccetto nei casi in cui ciò non sia possibile tecnicamente o per la natura dei luoghi, per la forma dei lotti o la disposizione di edifici e comparti urbani. Tali circostanze dovranno essere adeguatamente documentate dal progettista e sottoposte alla valutazione del responsabile del procedimento in fase antecedente alla presentazione del progetto.
3. È possibile derogare alla suesposta norma solo per i fronti esposti a ovest, per i quali è ammissibile l'ombreggiamento estivo da parte di altri edifici, al solo fine di limitare l'apporto di radiazione termica in eccesso nella stagione calda, e se ciò non pregiudica il corretto apporto di luce naturale nei locali interessati.
4. Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento, gli alloggi a un solo affaccio devono rispettare quanto stabilito all'art. 85, comma 3.

### Articolo 109. Requisiti di isolamento termico delle pareti vetrate

1. Le nuove finestre o le pareti vetrate comprensive di infissi poste a contatto con l'ambiente esterno e/o verso vani non riscaldati, devono rispettare il seguente requisito di trasmittanza termica (U):

$$U \leq 1,4 \text{ W/m}^2 \text{ K}$$

In caso di interventi su edifici esistenti, l'obbligo di rispetto del suddetto parametro si attiva nel solo caso di sostituzione di almeno il 50% dei serramenti presenti nell'unità

immobiliare oggetto d'intervento.

2. E' prevista una deroga nel caso sia comprovata la necessità di soddisfare altri requisiti funzionali.
3. I lucernari sono un mezzo estremamente efficace per l'illuminazione naturale degli ultimi piani degli edifici, anche nelle parti centrali lontane dalle pareti perimetrali. Per evitare aggravii al carico di raffrescamento è opportuno evitare lucernari orizzontali. In luogo di questi sono raccomandati quelli a tipologie con vetrata verticale o inclinata, oppure aperture tipo shed orientati in modo da impedire l'accesso alla radiazione diretta durante l'estate, pur consentendo di dirigere verso l'interno la radiazione luminosa in inverno.
4. È raccomandato l'uso di regolabili oscuranti esterni a elementi orizzontali (quali ad esempio: persiane scorrevoli, veneziane etc.).

#### **Articolo 110. Tetti verdi**

1. È raccomandata la realizzazione di tetti verdi, in caso di nuova costruzione di box fuori terra o seminterrati o su manufatti con destinazione non residenziale.
2. Per tetto verde s'intende il sistema di copertura, piano o inclinato, che prevede il raggiungimento degli scopi cui è preposto attraverso la creazione di una struttura multistrato alla cui sommità vi è uno strato di terreno con tappeto vegetale.

#### **Articolo 111. Serre solari**

1. Per le nuove costruzioni e per gli edifici esistenti viene raccomandata la realizzazione di spazi vetrati, definiti serre solari, che apportino sensibili vantaggi dal punto di vista energetico agli edifici a cui sono collegati.
2. Si definiscono serre solari gli spazi esterni all'organismo edilizio ottenuti mediante pareti e superfici vetrate trasparenti volte a creare spazi chiusi, quando detti spazi siano unicamente finalizzati al risparmio energetico grazie alla capacità di captazione e di sfruttamento dell'energia solare passiva, e siano conformi alle prescrizioni di cui al comma seguente.
3. Ogni serra solare, per poter essere qualificata tale, deve rispettare integralmente le seguenti condizioni:
  - almeno il 75% della superficie risultante dalla somma delle superfici delle pareti con quella di copertura deve essere trasparente;
  - la serra solare deve essere priva di impianto di riscaldamento; essa non può costituire locale atto a consentire la presenza continuativa di persone;
  - non deve avere una profondità superiore a m. 2,5;
  - i locali situati dietro la serra devono avere un'apertura verso l'esterno diversa da quella presente nella serra medesima;
  - la serra solare deve essere apribile e ombreggiabile (cioè dotata di opportune schermature mobili o rimovibili); per evitare il surriscaldamento estivo è opportuno che le schermature siano esterne;
  - la serra solare deve essere separata dall'ambiente retrostante da una parete, la quale potrà essere parzialmente costituita anche da serramenti apribili;
  - la superficie lorda della serra solare, in ogni caso, non può eccedere il 15% della superficie di calpestio (con l'esclusione di terrazze, box, cantine, mansarde non

- residenziali, etc.) dell'unità immobiliare o dell'edificio a destinazione non residenziale a servizio della quale viene realizzata;
- non sono ammissibili serre solari esposte a nord o non esposte al sole durante i mesi compresi tra ottobre e aprile (questi compresi);
  - non sono considerabili alla stregua di serre solari gli interventi volti alla chiusura con pareti trasparenti di terrazzi, balconi, logge e porticati esistenti;
  - la progettazione e la realizzazione della serra deve avvenire secondo il principio d'integrazione e valorizzazione, soprattutto estetica, con l'organismo edilizio nuovo o esistente; a tale scopo, per le strutture delle serre solari, non saranno ammessi materiali con rivestimenti lucidi o non in armonia con l'organismo edilizio a cui sono asserviti;
  - per le serre solari disposte su più piani del medesimo edificio, vi dovrà essere opportuno e organico inserimento architettonico della struttura, in ossequio a quanto disposto al punto precedente; simili interventi sono ammessi solo in subordine alla presentazione di progetto e relazione sottoscritte da un tecnico abilitato e di schede tecniche volti a comprovare la fattibilità tecnico-strutturale dell'intervento.
4. Le serre solari si considerano volumi tecnici ogni qualvolta rispettino integralmente le condizioni di cui ai punti precedenti.

#### **Articolo 112. Tetti ventilati**

1. In caso d'interventi di nuova costruzione o volti al rifacimento integrale del tetto viene raccomandata la realizzazione di sistemi costruttivi che favoriscano la ventilazione naturale della copertura.
2. Un tetto si può definire ventilato quando sotto la struttura che sostiene il manto di copertura è presente un'intercapedine di almeno 10 cm. che consenta all'aria di circolare e di creare dei moti convettivi dal basso verso l'alto per differenza termica. A tale scopo, le linee di colmo e di gronda non dovranno essere chiuse ermeticamente, ma lasciare che l'aria entri ed esca senza impedimenti.
3. La ventilazione sotto il manto di copertura di un edificio apporta alcuni significativi vantaggi dal punto di vista del comfort igrotermico e del risparmio energetico. In estate, la circolazione dell'aria nell'intercapedine migliorerà la qualità termica del tetto, isolando dall'irraggiamento i locali sottostanti; in inverno, invece, la ventilazione manterrà asciutto il materiale isolante, impedendo dannosi fenomeni di condensa che potrebbero compromettere la coibentazione.
4. Sono ammessi anche tetti la cui ventilazione possa essere abilitata in estate e disabilitata nella stagione di funzionamento del riscaldamento.

#### **Articolo 113. Materiali per la costruzione e finiture**

1. Per l'intero processo edilizio attinente alle nuove edificazioni e alle ristrutturazioni degli immobili esistenti, quando possibile, è raccomandato l'uso di materiali naturali ed eco-compatibili (calce naturale, vernici e pitture con minime componenti di origine sintetiche, legno certificato e trattato con metodi a basso impatto, materiali coibenti e isolanti acustici di origine naturale, etc.) che richiedano per la loro produzione, utilizzo e smaltimento, in sintesi per l'intero ciclo della loro vita, un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale.

#### **Articolo 114. Permeabilità degli spazi di sosta**

1. Per quanto riguarda le superfici delle aree private esterne adibite allo stazionamento dei veicoli, esse dovranno essere realizzate in modo tale da consentire la totale permeabilità nel sottosuolo all'acqua meteorica, evitando, in tal modo, di gravare sulla rete pubblica di smaltimento dell'acqua piovana, consentendo a questa di disperdersi naturalmente nel terreno.
2. In alternativa al punto precedente, potrà essere previsto (attraverso idoneo progetto) un sistema di raccolta delle acque meteoriche delle superfici non drenanti adibite allo stazionamento dei veicoli privati, volto a garantire la dispersione per processi lenti dell'acqua piovana negli spazi a verde o tramite un pozzo a perdere interrato.

#### **Articolo 115. Sanzioni**

1. La violazione delle disposizioni di carattere inderogabile e cogente contenute nel presente titolo comporta, a seconda dei casi, l'applicazione delle sanzioni previste dal Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e dalla Legge 9 gennaio 1991, n. 10. In mancanza, si applicano le sanzioni previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

## CAPO III - Gli impianti tecnologici

### Articolo 116. Copertura dei fabbisogni energetici

1. Nel caso di nuovi edifici, di ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro di edificio esistente avente superficie utile superiore a 1000 mq. e di edificio esistente soggetto a demolizione e ricostruzione, fino all'entrata in vigore dei nuovi limiti nazionali dettati dalla direttiva EPBD 2010, qualora più restrittivi, gli impianti di produzione di energia termica devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso a energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e delle seguenti percentuali della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento:
  - il 20 % dall'entrata in vigore del presente *Regolamento*;
  - il 35 % quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1 gennaio 2013 al 31 dicembre 2016;
  - il 50 % quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è rilasciato dal 1 gennaio 2016.
2. Gli obblighi di cui al comma 1 non si applicano agli edifici soggetti alla disciplina del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, né a quelli specificamente individuati come tali negli strumenti urbanistici, qualora il progettista evidenzia che il rispetto delle prescrizioni implica un'alterazione incompatibile con il loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici e artistici.
3. Negli insediamenti di antica formazione come definiti dallo strumento urbanistico vigente le soglie percentuali indicate al comma 1 sono ridotte del 50 per cento.
4. In caso di interventi su una superficie disperdente maggiore del 25% dell'unità immobiliare oggetto di opere edilizie o su un volume maggiore del 20% del volume esistente, fino all'entrata in vigore dei nuovi limiti nazionali dettati dalla direttiva EPBD 2010, qualora più restrittivi, oltre agli obblighi previsti dalla D.G.R. n. 8745 del 2008, si prevede che:
  - gli impianti di produzione di energia termica devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso a energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e delle seguenti percentuali della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento:
    - il 15 % dall'entrata in vigore del presente *Regolamento*;
    - il 20 % quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1 gennaio 2013;
    - il 25 % quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è rilasciato dal 1 gennaio 2016.
  - I valori di trasmittanza termica delle strutture che delimitano l'involucro dell'edificio verso l'esterno, controterra, ovvero verso ambienti a temperatura non controllata (autorimesse, sottotetti, cantine, etc.), limitatamente alla parte oggetto di intervento rispettino ai seguenti parametri:

	Strutture orizzontali opache		
Pareti verticali opache (escluse porte ingresso)	Coperture	Pavimenti	Chiusure trasparenti comprehensive di infissi
< 0,27 W/m <sup>2</sup> K	< 0,24 W/m <sup>2</sup> K	< 0,3 W/m <sup>2</sup> K	< 1,4 W/m <sup>2</sup> K

5. L'impossibilità tecnica di ottemperare, in tutto o in parte, agli obblighi di cui ai commi precedenti deve essere evidenziata dal progettista nella relazione tecnica di cui all'allegato B della D.G.R. 8745/08, e dettagliata esaminando la non fattibilità di tutte le diverse opzioni tecnologiche disponibili. In caso di inottemperanza agli obblighi di cui ai commi da 1 a 3, è fatto obbligo dell'ottenimento dell'indice di prestazione energetica complessiva dell'edificio secondo la formula di cui al comma 8 dell'Allegato 3 del Decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28.

### Articolo 117. Impianti termici

1. Ai sensi della L.R. 16 febbraio 2004, n. 1, al fine della razionalizzazione degli sprechi energetici, di una maggiore efficienza e livelli di manutenzione degli impianti e, dunque, di un decremento delle emissioni inquinanti in atmosfera, nei nuovi edifici nonché negli edifici esistenti sottoposti a opere di rifacimento integrale dell'impianto termico, con destinazione residenziale e terziaria, è raccomandata la realizzazione di impianti di riscaldamento centralizzati che consentano la contabilizzazione e la termoregolazione locale individuale delle calorie utilizzate da ciascuna utenza, affinché il consumo energetico di ogni immobile venga distribuito in parti proporzionali ai reali consumi effettuati da ogni singola utenza.
2. La realizzazione di impianto di riscaldamento centralizzato è obbligatorio negli edifici ove sono presenti e/o previste più di 4 unità immobiliari se residenziali o con volume superiore a 1500 mc. se con altre destinazioni (a esclusione di quella produttiva).
3. Per i fini indicati al comma precedente, è necessario dotare i nuovi edifici e le singole unità immobiliari esistenti sottoposte a opere di rifacimento della rete termoidraulica, di sistemi e strumenti di regolazione puntuale del calore emesso dall'impianto di riscaldamento. Attraverso tale impianto e i relativi dispositivi (valvole termostatiche, cronotermostati, unità di gestione, sensori di portata e di temperatura, etc.) devono essere garantite prestazioni volte al mantenimento, alla regolazione e alla programmazione, nel rispetto dei termini di legge, della temperatura dei singoli locali in funzione delle esigenze giornaliere, della presenza di persone, etc., e pure in relazione a contributi di calore gratuiti e/o esogeni (radiazione solare, emissione corporea, strumenti ed elettrodomestici con emissioni significative di calore, stufe, etc.).
4. Gli apparecchi da installare sui corpi scaldanti deputati a garantire il soddisfacimento delle condizioni di cui al punto precedente, devono essere in grado di rilevare variazioni di temperatura di 1°C e di apportare variazioni in tempi non superiori a 5 minuti.
5. Analoghi sistemi di controllo e contabilizzazione vanno previsti anche nel caso di impianti centralizzati per il condizionamento estivo.
6. Negli edifici di nuova edificazione e in quelli sottoposti a opere volte alla sostituzione della caldaia è prescritta l'installazione di nuova caldaia "ad alto rendimento" (per es. della tipologia "a condensazione", pompa di calore, etc.) o della migliore tecnologia disponibile sul mercato al momento delle opere, da dimostrare tecnicamente.
7. In caso di installazione di pompe di calore, i requisiti tecnici minimi sono quelli indicati



all'allegato 1 del decreto ministeriale 6 agosto 2009.

8. Nel caso di nuova installazione o ristrutturazione dell'impianto termico, se l'intervento riguarda il rifacimento del sistema di emissione, distribuzione o generazione del calore si prevede l'imposizione dei seguenti valori limite inferiori dell'efficienza globale media stagionale dell'impianto termico per il riscaldamento:

$$\epsilon = 77,5 + 3 * \log_{10} (P_n)$$

con  $P_n$  = rendimento termico utile nominale del generatore di calore;  
con  $P_n > 1000$  kW porre  $P_n$  uguale a 1000 kW.

#### Articolo 118. Impianti fotovoltaici

1. In caso di nuova costruzione, di ampliamento (quando questo concorre alla formazione di una o più unità immobiliari), di ricostruzione, fedele o non, a seguito di totale demolizione, di edifici a destinazione residenziale o terziaria, è obbligatoria l'installazione sulla copertura di impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, con potenza non inferiore a 1 Kw per unità immobiliare. Tale impianto deve essere posto sulla copertura e complanare alla falda. In ogni caso, l'obbligo di cui al presente comma non può comportare il superamento del limite di superficie disponibile in copertura.
2. In caso di nuova costruzione, di ampliamento (oltre il 25%), di sostituzione edilizia di edifici a destinazione produttiva, è obbligatoria l'installazione sulla copertura di impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica nella misura minima di 1 Kw/12 mq. di superficie disponibile e/o utile in copertura, al netto delle superfici occupate da impianti, aperture, o qualunque altro elemento edilizio e/o impiantistico necessario ai fini dell'attività o ciclo produttivo, o necessario al fine del rispetto della normativa vigente.
3. L'impossibilità tecnica di ottemperare, in tutto o in parte, agli obblighi di cui ai punti precedenti deve essere evidenziata dal progettista nella relazione tecnica di cui all'articolo 4, comma 25, del decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59 e dettagliata esaminando la non fattibilità di tutte le diverse opzioni tecnologiche disponibili.

#### Articolo 119. Illuminazione artificiale

1. Ai fini della legge regionale 27 marzo 2000, n. 17, viene considerato inquinamento luminoso dell'atmosfera ogni forma di irradiazione di luce artificiale che si disperda al di fuori delle aree a cui essa è funzionalmente dedicata e, in particolar modo, se orientata al di sopra della linea dell'orizzonte.
2. Ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'articolo 1 della legge regionale 27 marzo del 2000, n. 17, tutti gli impianti privati e pubblici di illuminazione esterna devono essere eseguiti con la finalità della riduzione dell'inquinamento luminoso e dei consumi energetici da esso derivanti, e attraverso le modalità stabilite dalla medesima legge.
3. Le proposte di piani attuativi devono essere corredate di progetti d'illuminazione che disciplinano le nuove installazioni, sia in aree private che pubbliche o d'interesse pubblico nel rispetto di quanto sancito dal Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale (PRIC) vigente nel Comune di Comun Nuovo, in ossequio alla succitata



legge n. 17, corredati di planimetrie, schede tecniche, etc.

#### **Articolo 120. Impianti idraulici**

1. Al fine di ridurre il consumo d'acqua mantenendo inalterato il soddisfacimento delle esigenze delle persone, negli edifici di nuova costruzione o in quelli esistenti sottoposti al rifacimento o alla sostituzione dell'impianto idraulico è fatto obbligo installare i seguenti dispositivi:
  - miscelatori del flusso d'acqua con aria, acceleratori di flusso, frangigetto e altri meccanismi che, mantenendo o migliorando le caratteristiche del getto d'acqua, riducono la portata di ogni rubinetto. Tali dispositivi devono consentire un risparmio d'acqua di almeno il 40% rispetto a rubinetti che ne siano privi (da dimostrare tramite le schede tecniche dei prodotti);
  - sciacquoni per WC a due comandi di scarico (flusso abbondante 7-10 litri, flusso ridotto 4-7 litri).
2. Nei servizi igienici aperti al pubblico, ferma restando la necessaria conformità alla normativa sulle barriere architettoniche, sono fatti obbligo temporizzatori per l'interruzione automatica del flusso d'acqua (di tipo meccanico, a fotocellula, ad azionamento manuale, etc.).

#### **Articolo 121. Impianti di recupero delle acque meteoriche**

1. In caso di nuova costruzione, di ricostruzione, fedele o non, a seguito di totale demolizione di edifici a destinazione residenziale o terziaria, è obbligatoria la realizzazione di un impianto di recupero delle acque meteoriche provenienti dalle coperture o da superfici impermeabili idonee da destinare a usi compatibili, quando la superficie destinata a verde pertinenziale o a cortile è superiore a 100 mq.
2. La rete autonoma di adduzione e distribuzione collegata alle vasche d'accumulo deve essere distinta in maniera evidente e segnalata con adeguate indicazioni visive e con dicitura "NON POTABILE". L'impianto, inoltre, deve essere dotato di sistema di separazione dell'acqua di prima pioggia.
3. Le vasche di accumulo devono essere interrato e progettate per soddisfare gli usi e le necessità previsti per un periodo presunto di secca almeno di 15 giorni.
4. In caso di nuova costruzione, di ampliamento (oltre il 25%), di sostituzione edilizia di edifici a destinazione produttiva, l'obbligo intercorre al fine del soddisfacimento degli effettivi consumi di acqua raccolta per gli usi compatibili, per un periodo presunto di secca almeno di 15 giorni.
5. Il soddisfacimento dei requisiti di cui ai commi precedenti è da dimostrare mediante apposita relazione. Per gli edifici a funzione mista, i due metodi di calcolo suesposti vanno effettuati in maniera proporzionale alle superfici coinvolte.
6. È ammessa la deroga alla presente norma solamente in caso di impossibilità tecnica, da comprovare mediante apposita relazione a firma del tecnico progettista.

#### **Articolo 122. Impianti per l'alimentazione delle cassette di scarico dei wc**

1. Per limitare il consumo di acqua potabile si raccomanda la realizzazione di impianti volti

all'alimentazione delle cassette di scarico dei wc con acqua proveniente dalle coperture o da qualunque impianto che produca acque grigie (per es. lavatrici, vasche da bagno, etc.).

## CAPO IV – Il microclima

### Articolo 123. Vegetazione e microclima

1. Ogni intervento di piantumazione dovrà essere conforme a quanto stabilito nel *Regolamento per la tutela del patrimonio arboreo comunale*.
2. È necessario che i progetti prendano in considerazione l'uso di essenze che dimostrino un buon adattamento all'ambiente in cui vengono messe a dimora, siano autoctone, consentano apporti solari invernali e, con la chioma, li impediscano in estate, particolarmente se disposte in posizioni comprese tra sud e ovest del sito.
3. Per quanto riguarda gli edifici, è opportuno disporre la vegetazione o altri schermi in modo tale da massimizzare l'ombreggiamento estivo delle seguenti superfici, in ordine di priorità:
  - le superfici vetrate e/o trasparenti esposte a sud e sud ovest;
  - le sezioni esterne di dissipazione del calore degli impianti di climatizzazione, i tetti e le coperture;
  - le pareti esterne esposte a ovest, ad est ed a sud;
  - le superfici capaci di assorbire radiazione solare entro 6 metri dall'edificio;
  - il terreno entro 1,5 m. dall'edificio.



## TITOLO V - NORME FINALI

### **Articolo 124. Modifiche al *Regolamento edilizio***

1. L'Amministrazione comunale può apportare modifiche al *Regolamento edilizio comunale* ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno. Ogni modifica del *Regolamento edilizio* è soggetta alle procedure previste dalla Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.
2. In sede di modificazione e/o revisione del *Regolamento edilizio* sono possibili solo atti ricognitivi della normativa dello strumento urbanistico generale al fine di collocare correttamente nel *Regolamento edilizio* norme impropriamente ubicate nel medesimo strumento urbanistico.

### **Articolo 125. Rapporti tra *Regolamento edilizio* e lo strumento urbanistico generale**

1. Il *Regolamento edilizio* non può apportare varianti alle norme dello strumento urbanistico generale e viceversa.

### **Articolo 126. Abrogazione di norme preesistenti**

1. Dall'entrata in vigore del presente *Regolamento edilizio* si deve considerare abrogato il regolamento precedente e altresì abrogare tutte le disposizioni comunali contrarie o incompatibili con le presenti norme.

### **Articolo 127. Entrata in vigore**

1. Il *Regolamento edilizio* assume efficacia dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia dell'avviso di deposito presso la segreteria comunale del *Regolamento edilizio* medesimo.