



RE REGOLAMENTO EDILIZIO



PROGETTISTA

Arch. Luigi Morigli
Iscritto Ordine A.P.P.C. Mi n. 7721
Via G. Zuretti, 25
20125 Milano (MI)
Tel. 02.67391366

COLLABORATORI

Marco Maffezzoli
Mattia Maldi
Elena Padovani
Kinga Kolaczko

STUDI GEOLOGICI, IDRAULICI,
IDROGEOLOGICI E SISMICI

Engeo s.r.l.
Carlo Caleffi



IL SINDACO

Dott. Claudio Bavutti

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Alessio Testoni

IL SERVIZIO TECNICO AREA URBANISTICA

RUP Arch. Alessia Giovenelli
Arch. Ramona Sevi

DELIBERA DI ADOZIONE DEL C.C.

n° del

DELIBERA DI APPROVAZIONE DEL C.C.

n° del

PUBBLICAZIONE SUL B.U.R.L.

n° del

REC
01

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

SCALA:

DATA: NOVEMBRE 2025

AGG.:

INDICE

AVVERTENZE	9
PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA	10
TITOLO UNICO	10
CAPO I DEFINIZIONI UNIFORMI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	10
Articolo 1 Disposizioni generali	10
Articolo 2 Definizioni tecniche uniformi.....	10
Articolo 3 Attuazione degli interventi edilizi	10
Articolo 4 Interventi minori.....	11
Articolo 5 I titolo abilitativi.....	13
Articolo 6 Interventi edilizi in deroga e di adeguamento igienico-sanitario	13
Articolo 7 Esecuzione di opere pubbliche	13
Articolo 8 Definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso.....	13
Articolo 9 Procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e modalit� di controllo degli stessi	14
Articolo 10 Modulistica unificata edilizia, elaborati e documentazione da allegare alla stessa	14
CAPO II DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI GENERALI IN MATERIA EDILIZIA	15
Articolo 11 Disciplina generale dell'attività edilizia vigente.....	15
Articolo 12 Immobili soggetti a vincoli di tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico-culturale e territoriale	16
Articolo 13 Discipline speciali.....	17
DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA	18
TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI	18
CAPO I SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA, SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVIT� PRODUTTIVE E ORGANISMI CONSULTIVI	18
Articolo 14 Ambito di applicazione	18
Articolo 15 Composizione, compiti e modalit� di funzionamento dello Sportello unico per l'edilizia e dello sportello unico per le attività produttive	18
Articolo 16 Commissione locale per il paesaggio	22
Articolo 17 Attivita' e norme procedurali della commissione per il paesaggio	26
Articolo 18 Modalit� di gestione telematica delle pratiche edilizie e specifiche tecniche degli elaborati progettuali	27

Articolo 19	Modalità di coordinamento con lo SUAP.....	31
CAPO II	ALTRÉ PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI	32
Articolo 20	Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati.	32
Articolo 21	Certificato di destinazione urbanistica	32
Articolo 22	Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi	32
Articolo 23	Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità	33
Articolo 24	Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni.....	34
Articolo 25	Pareri preventivi	34
Articolo 26	Permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo.....	35
Articolo 27	Modalità' diretta convenzionata	37
Articolo 28	Opere di urbanizzazione e servizi pubblici di interesse pubblico o generale	38
Articolo 29	Cessione di aree per la realizzazione di opere a scomputo e conferimento di dotazioni territoriali per servizi	38
Articolo 30	Agibilità e agibilità parziale	39
Articolo 31	Varianti.....	40
Articolo 32	Interventi non ultimati.....	40
Articolo 33	Valutazione paesaggistica degli Interventi e delle opere	41
Articolo 34	Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia	41
Articolo 35	Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio	42
Articolo 36	Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti	42
Articolo 37	Concorsi di urbanistica e di architettura, ove possibili.....	43
TITOLO II - DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI		43
CAPO I	NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI	43
Articolo 38	Comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l'impresa esecutrice e del direttore dei lavori e della sicurezza.....	43
Articolo 39	Comunicazioni di fine lavori.....	44
Articolo 40	Occupazione di suolo pubblico	45
Articolo 41	Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto e ordigni bellici	46
CAPO II	NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	47
Articolo 42	Principi generali dell'esecuzione dei lavori.....	47
Articolo 43	Punti fissi di linea e di livello.....	47
Articolo 44	Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie.....	48
Articolo 45	Requisiti e dotazioni dei cantieri	50
Articolo 46	Criteri da osservare per scavi e demolizioni	51

Articolo 47	Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera	52
Articolo 48	Ripristino del suolo pubblico e degli impianti pubblici a fine lavori	53
Articolo 49	Misure di cantiere ed eventuali tolleranze	54
Articolo 50	Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici-storici-artistici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici	54
Articolo 51	Fascicolo del fabbricato	55
TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI		57
CAPO I	REGOLE GENERALI DEGLI INTERVENTI – NORME PRELIMINARI	57
Articolo 52	Tutela ambientale	57
Articolo 53	Superficie permeabile e salvaguardia del suolo non edificato	57
Articolo 54	Progettazione universale: accessibilita', visitabilita', adattabilita' degli edifici – barriere architettoniche	57
CAPO II	DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO	59
Articolo 55	Campo di applicazione	59
Articolo 56	Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici	59
Articolo 57	Servizi indispensabili degli edifici	60
Articolo 58	Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilita' ambientale, all'efficienza energetica e al confort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima-alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo, al rispetto del principio di invarianza idraulica e idrogeologica	60
Articolo 59	Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilita' progettuale	65
Articolo 60	Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilita', deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalita' comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilita' energetico ambientale degli edifici, della qualita' e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti	65
Articolo 61	Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon	66
Articolo 62	Specificazioni sui requisiti e sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale	66
Articolo 63	Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto	74
Articolo 64	Prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa	78
CAPO III	DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO	78
Articolo 65	Strade	78
Articolo 66	Portici	79

Articolo 67	Piste ciclabili.....	80
Articolo 68	Aree per parcheggio	80
Articolo 69	Piazze e aree pedonalizzate.....	83
Articolo 70	Passaggi pedonali e marciapiedi.....	83
Articolo 71	Passi carrai e uscite per autorimesse.....	84
Articolo 72	Chioschi/dehors su suolo pubblico	85
Articolo 73	Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebo/dehors posizionati su suolo pubblico	86
Articolo 74	Recinzioni.....	87
Articolo 75	Numerazione civica.....	91
Articolo 76	Spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette e motocicli	91
CAPO IV	TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE.....	91
Articolo 77	Aree verdi.....	91
Articolo 78	Parchi urbani e giardini di interesse storico documentale	95
Articolo 79	Orti urbani.....	96
Articolo 80	Parchi e percorsi in territorio rurale	96
Articolo 81	Sentieri.....	97
Articolo 82	Tutela del suolo e del sottosuolo.....	97
Articolo 83	Connessioni ecologiche in ambito urbano e periurbano.....	98
Articolo 84	Connessione alla rete verde comunale.....	99
Articolo 85	Bonifiche e qualità dei suoli.....	99
CAPO V	INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE.....	101
Articolo 86	Allacciamento degli edifici ai servizi a rete	101
Articolo 87	Approvvigionamento idrico	102
Articolo 88	Depurazione e smaltimento delle acque	102
Articolo 89	Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati	104
Articolo 90	Volumi tecnici ed impiantistici.....	105
Articolo 91	Distribuzione dell'energia elettrica.....	105
Articolo 92	Distribuzione del gas.....	105
Articolo 93	Ricarica dei veicoli elettrici	106
Articolo 94	Produzione di energia da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento	106
Articolo 95	Telecomunicazioni	106
Articolo 96	Illuminazione esterna degli spazi privati.....	107
CAPO VI	RECUPERO URBANO, QUALITA' ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO	108
Articolo 97	Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi	108
Articolo 98	Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio.....	111

Articolo 99 Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali	111
Articolo 100 Allineamenti.....	112
Articolo 101 Disciplina del colore e piano del colore	113
Articolo 102 Coperture degli edifici.....	114
Articolo 103 Canali di gronda e pluviali.....	115
Articolo 104 Intercapedini e griglie di aerazione	115
Articolo 105 Illuminazione pubblica	116
Articolo 106 Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici	117
Articolo 107 Serramenti esterni degli edifici.....	117
Articolo 108 Insegne commerciali, mostre, targhe, bacheche e vetrine, tende e protezioni solari	117
Articolo 109 Cartelloni pubblicitari	120
Articolo 110 Muri di sostegno e contenimento	120
Articolo 111 Beni culturali ed edifici storici.....	121
Articolo 112 Cimiteri.....	121
Articolo 113 Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani	121
CAPO VII ELEMENTI COSTRUTTIVI	122
Articolo 114 Superamento barriere architettoniche, rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche.....	122
Articolo 115 Serre bioclimatiche o serre solari	122
Articolo 116 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici.....	123
Articolo 117 Strade, passaggi privati e cortili	126
Articolo 118 Cavedi, pozzi luce e chiostrine	127
Articolo 119 Recinzioni.....	128
Articolo 120 Materiali, tecniche costruttive degli edifici	128
Articolo 121 Disposizioni relative alle aree di pertinenza	128
Articolo 122 Piscine e impianti sportivi ad uso privato	130
Articolo 123 Altre opere di corredo degli edifici	131
TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO.....	132
Articolo 124 Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni ed usi del territorio.....	132
Articolo 125 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori.....	133
Articolo 126 Sanzioni per violazione delle norme regolamentari.....	133
TITOLO V – NORME TRANSITORIE.....	135
Articolo 127 Aggiornamento del regolamento edilizio	135
Articolo 128 Disposizioni transitorie	135
GLOSSARIO.....	136

ALLEGATO A - DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI

ALLEGATO B - TABELLA SANZIONI AMMINISTRATIVE

ALLEGATO C - LINEE GUIDA PER LA SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI

ALLEGATO D - REGOLAMENTO DEL VERDE

ALLEGATO E - ABACO DEI COLORI

APPROVAZIONE

Avvertenze

1. Il presente regolamento edilizio, di seguito denominato Regolamento, è redatto in conformità allo *Schema di regolamento edilizio tipo* approvato dalla Giunta regionale della Lombardia con D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695: *Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.*
2. Il Regolamento disciplina la materia edilizia in relazione:
 - alle disposizioni organizzative e procedurali;
 - alle norme procedurali sull'esecuzione dei lavori;
 - alle disposizioni per la qualità urbana;
 - alle prescrizioni costruttive e funzionali degli edifici;
 - alla disciplina per l'esecuzione dei lavori;
 - alla vigilanza e i sistemi di controllo sull'attività.
3. Le norme del presente Regolamento integrano e non sostituiscono le leggi e le disposizioni statali e regionali, che continuano ad avere immediata applicazione.
4. Ogni volta che viene citata una legge, una disposizione, una norma o una circolare, senza che si debba esplicitarla, il presente Regolamento intende la legge, la disposizione, la norma o la relativa circolare nella versione vigente al momento del verificarsi dell'evento in esame.
5. In conformità ai disposti dell'articolo 29 della LR 12/2005, *procedura di approvazione del regolamento edilizio*, il presente Regolamento è adottato e approvato dal Consiglio comunale con la seguente procedura:
 - la deliberazione di adozione è depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati; gli atti sono altresì pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale; del deposito e della pubblicazione nel sito informatico dell'amministrazione comunale è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio;
 - durante il periodo di pubblicazione, chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati e, entro quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, può presentare osservazioni;
 - entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, il consiglio comunale approva il Regolamento edilizio decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate;e previa acquisizione del parere sulle norme di carattere igienico-sanitario da parte dell'ATS; il parere è reso entro sessanta giorni dalla richiesta, trascorsi i quali il parere si intende reso favorevolmente.
6. In caso di interventi complessi, realizzati mediante piani e programmi attuativi, ovvero strumenti di programmazione negoziata e permessi convenzionati, le norme edilizie contenute in tali strumenti prevalgono sulle norme del presente Regolamento, ove ciò sia espressamente indicato.
7. Sono ammessi interventi edilizi in deroga al presente Regolamento per edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico nei casi espressamente previsti dalla legge

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 9
----------------------	---------------------------------	---------------	-------------

(per esempio abbattimento delle barriere architettoniche) e secondo le modalità e le procedure indicate dalla normativa nazionale e regionale.

PARTE PRIMA

PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

TITOLO UNICO

CAPO I DEFINIZIONI UNIFORMI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Articolo 1 DISPOSIZIONI GENERALI

1. Il presente Regolamento Edilizio è redatto in attuazione della DGR 24 ottobre 2018, n° XI/695 *“Recepimento dell’Intesa tra il Governo, le Regioni e le Autonomie Locali, concernente l’adozione del Regolamento edilizio-tipo di cui all’articolo 4, comma 1 sexies, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n° 380”*.

Articolo 2 DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI

1. Le definizioni tecniche uniformi trovano riferimento nell’Allegato A.1 – Definizioni tecniche uniformi nella parte relativa ai parametri urbanistici ed edilizi e nell’Allegato A.2 – Definizioni tecniche uniformi nella parte relativa alle definizioni di carattere edilizio.

Articolo 3 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. In conformità alle previsioni del Piano di Governo del Territorio, l’attuazione degli interventi edilizi avviene con:
 - modalità diretta, mediante l’esercizio dell’attività edilizia libera o la formazione del titolo abilitativo nelle forme previste dalla normativa vigente;
 - modalità diretta convenzionata, subordinata alla sottoscrizione da parte del soggetto legittimato di atto unilaterale d’obbligo, registrato e trascritto, o alla stipulazione di una convenzione anch’essa da registrare e trascrivere, atti entrambi preordinati all’esercizio dell’attività edilizia o alla formazione del titolo abilitativo;
 - modalità subordinata a pianificazione attuativa, mediante il ricorso a piani attuativi o a programmazione negoziata.
2. Tutti i progetti di opere edilizie non realizzabili mediante attività libera, indipendentemente dal procedimento seguito, devono obbligatoriamente contenere la documentazione richiesta per i progetti edilizi, nonché la documentazione prevista per la specifica fattispecie.
3. L’attuazione dei piani attuativi e degli atti di programmazione negoziata avviene in conformità alle prescrizioni stabilite dall’Amministrazione Comunale nei predetti piani e programmi, fatte salve le prescrizioni dettate dalla normativa sopravvenuta.
4. La realizzazione di interventi che alterino lo stato dei luoghi o l’aspetto esteriore di immobili soggetti a tutela ai sensi del D.Ls. n° 42/2004 e s.m.i. è sottoposta alle procedure

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 10
----------------------	---------------------------------	---------------	--------------

ivi previste, a quelle regionali in materia, nonché alle disposizioni dell'Articolo 16 (Commissione Locale per il Paesaggio).

Articolo 4 INTERVENTI MINORI

4.1. INTERVENTI RELATIVI ALLE PERTINENZE

1. Si definiscono pertinenze le opere edilizie legate da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.
2. Sono relativi alle pertinenze gli interventi che riguardano soltanto la formazione o la sistemazione delle pertinenze (aree libere o manufatti edilizi, comprese le recinzioni) di fabbricati esistenti, ovvero la loro trasformazione o sostituzione.
3. Per gli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti, nella loro totalità, di nuova edificazione, di ampliamento e di sopralzo, le sistemazioni esterne dei fabbricati formano parte integrante del progetto edilizio, in conformità al quale le opere devono essere ultimate.
4. Gli interventi relativi alle pertinenze sono disciplinati, per quanto concerne il titolo abilitativo, da quanto previsto per il tipo di intervento cui essi appartengono o per il tipo di intervento analogo.
5. Gli interventi relativi all'area di pertinenza degli edifici riguardano:
 - la manutenzione delle aree a verde e dei giardini, compresa la piantumazione, la potatura e lo spostamento di specie arboree non ad alto fusto;
 - la collocazione nelle aree a verde, nei giardini e all'interno di terrazzi di elementi ornamentali quali fioriere, statue, fontane, ...;
 - la manutenzione delle aree dei cortili, dei percorsi pedonali;
 - la manutenzione degli impianti tecnologici (quali rete di irrigazione e di illuminazione).
6. Il progetto per interventi relativi a pertinenze deve essere costituito dagli stessi documenti ed elaborati (che di caso in caso risulteranno necessari e sufficienti a rappresentare e definire compiutamente l'intervento), previsti per il tipo di intervento e l'eventuale necessità di titolo abilitativo.

4.2. INTERVENTI RELATIVI ALLE AREE SCOPERTE

1. Sono relativi ad aree scoperte, gli interventi volti, senza la costruzione di manufatti edilizi, 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.
2. Il progetto per interventi relativi ad aree scoperte deve essere costituito da tutti i documenti e gli elaborati necessari e sufficienti a definire le opere in progetto, l'assetto e la futura utilizzazione delle aree, nonché a consentire di accertare il rispetto delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. e delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici, quali quelli igienico-sanitario e di sicurezza.
3. La costruzione di muri di controriva o di contenimento e la modifica delle quote del terreno attraverso scavi o riporti, dovrà essere corredata e giustificata da calcoli statici o di stabilità.

4. I depositi a cielo aperto con funzione di magazzino e/o di esposizione, con o senza commercio di beni, sono comunque soggetti alla verifica di conformità rispetto alle vigenti disposizioni in materia di destinazioni d'uso.

4.3. INTERVENTI PER MANUFATTI PROVVISORI

1. Gli interventi volti ad insediare manufatti provvisori (destinati o meno alla permanenza di persone) non infissi al suolo e necessari per far fronte ad esigenze obiettivamente transitorie e stagionali, secondo la temporalità definita in funzione della tipologia dell'intervento e comunque non superiore a 180 giorni, trascorso il quale i manufatti stessi saranno integralmente rimossi, sono soggetti a comunicazione di inizio lavori (CIL), nella quale deve essere espressamente indicato il termine entro cui il manufatto sarà rimosso a cura e spese del richiedente.
2. Gli interventi di cui sopra possono essere assentiti soltanto a quanti siano nel legittimo possesso dell'area interessata dall'intervento e previa sottoscrizione di impegnativa con la quale il richiedente si assuma l'obbligo di procedere, entro la data indicata nella richiesta, 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, l'Amministrazione Comunale può prescrivere la presentazione di fideiussione per un importo pari al presumibile costo di rimozione del manufatto e di remissione in pristino dell'area.
3. 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, ed avere aspetto compatibile con il decoro urbano e con i caratteri salienti dell'ambiente circostante.
4. La comunicazione di interventi per manufatti provvisori deve essere corredata dagli elaborati che, di caso in caso, risultassero necessari per una adeguata conoscenza delle caratteristiche morfologiche del manufatto, dei materiali da usare e dell'esatta ubicazione del manufatto stesso nel contesto urbano e territoriale.
5. Il titolo edilizio, di cui al presente articolo non sostituisce, a nessun effetto, né la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche, né gli altri titoli abilitativi eventualmente necessari.
6. Le disposizioni del presente articolo non si applicano all'insediamento provvisorio di impianti destinati al mercato settimanale o a spettacoli viaggianti o delle baracche di cantiere, né all'occupazione temporanea di suolo pubblico con standard per iniziative culturali, politiche e commerciali da porre su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale.

4.4. ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

1. Gli interventi di cui all'art. 6, comma 1, del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i. possono essere eseguiti senza titolo abilitativo o preventiva comunicazione, nel rispetto di quanto disposto dal citato articolo.
2. Nel Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 02.03.2018 (pubblicato sulla G.U. n° 81 del 07.04.2018), è stato approvato un glossario contenente l'elenco non

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 12
----------------------	---------------------------------	---------------	--------------

esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del Decreto legislativo 25.11.2018, n° 222.

Articolo 5 I TITOLO ABILITATIVI

1. Gli interventi edilizi soggetti a titolo edilizio possono essere realizzati nel rispetto della normativa vigente, a seguito di presentazione di apposita domanda secondo la modulistica vigente e ai sensi della normativa di livello regionale e nazionale.

Articolo 6 INTERVENTI EDILIZI IN DEROGA E DI ADEGUAMENTO IGIENICO-SANITARIO

1. I permessi di costruire in deroga, rispetto a quanto previsto dallo strumento urbanistico comunale, sono ammessi secondo quanto previsto dall'Articolo 14 del DPR n° 380/2001 e dagli articoli 40, 40bis e 40ter della L.R. n° 12/2005 e s.m.i.
2. Possono essere rilasciati permessi di costruire in deroga alle norme del Regolamento Edilizio, del Regolamento Locale d'Igiene ed in deroga alla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, nei casi in cui sia espressamente consentito dalla legge.
3. Possono essere avviati mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività, - nel rispetto delle norme di sicurezza e delle previsioni legislative in materia di deroga alle prescrizioni tecniche di attuazione delle disposizioni sull'eliminazione delle disposizioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche – interventi edilizi finalizzati al miglioramento delle situazioni esistenti, qualora lo stato dei luoghi non consenta il pieno rispetto delle disposizioni e delle norme di carattere igienico-sanitario, ed in materia di realizzazione di volumi tecnici, nonché concernenti più in generale l'accessibilità e la fruibilità degli ambienti.
4. Nei casi indicati al precedente comma 2, a corredo della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (ovvero in alternativa del Permesso di Costruire), dovrà essere prodotta una relazione attestante le soluzioni tecniche adottate per determinare il miglioramento delle condizioni preesistenti. Non potrà in ogni caso essere consentita una riduzione degli indici di aerazione e illuminazione naturali maggiore del 30%, né una riduzione dei limiti di superficie dei locali di abitazione maggiore del 5% rispetto a quanto previsto nel Capo II, Titolo III del presente Regolamento (Disciplina dell'oggetto edilizio).

Articolo 7 ESECUZIONE DI OPERE PUBBLICHE

1. Il titolo per la realizzazione delle opere pubbliche, siano esse eseguite da soggetto pubblico e/o da soggetto privato, a seguito di sottoscrizione di convenzione urbanistica, dovrà essere acquisito attraverso l'approvazione da parte della Giunta Comunale del progetto di fattibilità tecnico-economica ed esecutivo dell'opera pubblica, secondo i disposti di cui al D.Lgs. n° 36/2023.

Articolo 8 DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE DESTINAZIONI D'USO

1. Gli interventi edilizi sono definiti dall'articolo 3 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i.
2. Le destinazioni d'uso e i loro mutamenti sono disciplinati dalla normativa regionale nel rispetto di quanto stabilito dal Piano di Governo del Territorio e dall'articolo 51 e dall'articolo 52 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i.

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 13
----------------------	---------------------------------	---------------	--------------

3. Ai soli fini dell'individuazione delle procedure interne e dell'organizzazione degli uffici, si considerano:
 - Interventi edilizi minori:
 - a) manutenzione ordinaria;
 - b) manutenzione straordinaria;
 - c) restauro e risanamento conservativo;
 - d) demolizione, ove richiesta come intervento autonomo;
 - e) realizzazione di parcheggi pertinenziali (Articolo 68);
 - f) manufatti provvisori per lo sport e le manifestazioni e/o eventi;
 - g) interventi di rimozione dell'amianto;
 - h) interventi in materia energetica (ad esempio realizzazione impianto fotovoltaico o solare termico non connessi ad altre opere);
 - Interventi edilizi maggiori:
 - a) ristrutturazione edilizia;
 - b) sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione con la stessa S.L. del preesistente);
 - c) nuova costruzione;
 - d) ristrutturazione urbanistica.
4. E' consentito realizzare su un edificio o un complesso immobiliare interventi edilizi di diversa tipologia all'interno di un unico procedimento edilizio. In questi casi le tipologie di intervento devono essere individuate per le singole porzioni immobiliari interessate (corpi di fabbrica, piani, unità immobiliari, ecc.) e l'intero procedimento segue la tipologia di ordine superiore.
5. E' consentito realizzare contemporaneamente, su singoli edifici, interventi che richiedono procedimenti edilizi tra loro diversi, qualora le opere programmate interessino porzioni e/o proprietà tra loro autonome dell'edificio. In ogni caso più interventi edilizi minori non possono condurre ad un organismo edilizio diverso dal precedente.

Articolo 9 PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO E LA PRESENTAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI E MODALITÀ DI CONTROLLO DEGLI STESSI

1. I procedimenti per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi e le modalità di controllo degli stessi e la trasmissione delle comunicazioni in materia edilizia sono reperibili e aggiornati sull'apposito sito informatico per la gestione telematica delle pratiche edilizie del Comune.

Articolo 10 MODULISTICA UNIFICATA EDILIZIA, ELABORATI E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA STESSA

1. La modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa è reperibile sul sito informatico per la gestione telematica delle pratiche edilizie del Comune.
2. In particolare si ricorda che la modulistica unificata, adeguata a quella nazionale di cui agli *"Accordi tra il Governo, le Regioni e gli Enti locali, concernenti l'adozione di moduli unificati e standardizzati per la presentazione delle pratiche edilizie"*, adottata con Deliberazioni della Giunta Regionale 17 luglio 2017 – n. X/6894, è pubblicata sul sito istituzionale della Regione Lombardia.

CAPO II DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI GENERALI IN MATERIA EDILIZIA

**(DI CUI ALL'ALLEGATO C DELLA D.G.R. 24 OTTOBRE 2018 – N. XI/695:
RECEPIMENTO DELL'INTESA TRA IL GOVERNO LE REGIONI E LE AUTONOMIE LOCALI,
CONCERNENTE L'ADOZIONE DEL REGOLAMENTO-EDILIZIO TIPO DI CUI ALL'ART. 4,
COMMA 1 SEXIES, DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 GIUGNO
2001, N. 380)**

Articolo 11 DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA VIGENTE

1. Le disposizioni generali che regolamentano la materia edilizia sono definite nell'Allegato C, Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, aventi uniforme e diretta applicazione sul territorio regionale, della D.g.r. 24 ottobre 2018 – n. XI/695 Definizioni tecniche uniformi, alle quali si rimanda e che raggruppa le disposizioni sulla base alle seguenti materie:
 - a) *Disciplina dei titoli abilitativi, dell'esecuzione dei lavori e del certificato di conformità edilizia e di agibilità:*
 - a.1 *Edilizia residenziale;*
 - a.2 *Edilizia non residenziale;*
 - a.3 *Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili;*
 - a.4 *Condizioni di efficacia dei titoli edilizi e altri adempimenti generali;*
 - a.5 *Sottotetti;*
 - a.6 *Seminterrati.*
 - b) *Requisiti e presupposti stabiliti dalla legislazione urbanistica e settoriale che devono essere osservati nell'attività edilizia:*
 - b.1 *I limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;*
 - b.2 *Rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);*
 - b.3 *Servitù militari;*
 - b.4 *Accessi stradali;*
 - b.5 *Zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;*
 - b.6 *Siti contaminati;*
 - b.6 *Intorni aeroportuali;*
 - b.7 *Fasce di pertinenza delle infrastrutture stradali e ferroviarie;*
 - b.8 *Invarianza idraulica.*
 - c) *Vincoli e tutele:*
 - c.1 *Beni culturali;*
 - c.2 *Beni paesaggistici;*
 - c.3 *Rischio idrogeologico;*
 - c.4 *Vincolo idraulico;*
 - c.5 *Aree naturali protette;*
 - c.6 *Siti della Rete Natura 2000 e tutela della biodiversità;*
 - c.7 *Interventi soggetti a valutazione di impatto ambientale;*
 - c.8 *Tutela qualità dell'aria.*
 - d) *Normativa tecnica:*
 - d.1 *Requisiti igienico-sanitari (dei locali di abitazione e dei luoghi di lavoro);*
 - d.2 *Sicurezza statica e normativa antisismica;*

- d.3 Opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica;
 - d.4 Eliminazione e superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati pubblici e privati aperti al pubblico;
 - d.5 Sicurezza degli impianti;
 - d.6 Prevenzione degli incendi e degli infortuni;
 - d.7 Demolizione o rimozione dell'amianto;
 - d.8 Contenimento del consumo energetico degli edifici;
 - d.9 Tutela del rumore e isolamento acustico (attivo e passivo) degli edifici;
 - d.10 Produzione di materiali da scavo;
 - d.11 Tutela delle acque dall'inquinamento (scarichi idrici domestici);
 - d.12 Prevenzione inquinamento luminoso;
 - d.13 *Obbligo installazione ricariche elettriche.*
- e) Requisiti tecnici e prescrizioni specifiche per alcuni insediamenti o impianti;
- e.1 Strutture commerciali;
 - e.2 Strutture ricettive;
 - e.3 Strutture per l'agriturismo;
 - e.4 Impianti di distribuzione del carburante;
 - e.5 Sale cinematografiche;
 - e.6 Scuole e servizi educativi;
 - e.7 Enti del Terzo settore;
 - e.8 Locali per la produzione o la vendita di sostanze alimentari e bevande;
 - e.9 Impianti sportivi;
 - e.10 Strutture termali;
 - e.11 Strutture sanitarie;
 - e.12 Strutture veterinarie.

Articolo 12 IMMOBILI SOGGETTI A VINCOLI DI TUTELE DI ORDINE PAESAGGISTICO, AMBIENTALE, STORICO-CULTURALE E TERRITORIALE

1. Gli immobili sottoposti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico-culturale e territoriale, sono sottoposti ai dispositivi normativi di cui al D.Lgs. n°42/2004 e s.m.i.
2. Al fine di dar corso agli interventi edilizi sui suddetti immobili deve essere preventivamente acquisita Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 e/o Autorizzazione Paesaggistica Semplificata ai sensi dell'articolo 146, comma 9, del D.Lgs. n° 42/2004.
3. Il D.P.R. n° 31/2017 regolamenta gli interventi edilizi di ordine minore elencati nell'Allegato A, per i quali, se necessaria la presentazione di apposita pratica edilizia, dovrà essere prodotta l'attestazione da parte del progettista che, pur trattandosi di immobile in ambito sottoposto a vincolo, l'intervento proposto rientra nella fattispecie non assoggettata a preliminare assenso.
4. Gli interventi elencati nell'Allegato B del DPR 31/2017 sono sottoposti al preventivo rilascio di Autorizzazione Paesaggistica Semplificata.

5. Gli interventi edilizi già realizzati, qualora rientranti nei requisiti di cui agli articoli 167 e 181 del D.Lgs. n° 142/2004 e s.m.i., sono sottoposti al rilascio del Certificato di Compatibilità Paesaggistica.
6. Gli interventi edificatori negli ambiti territoriali non sottoposti a vincolo sono assoggettati ad esame di impatto paesistico del progetto, in attuazione dell'articolo 25 e seguenti delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Regionale, in relazione alla classe di sensibilità paesistica, nel quale sono stati definiti nell'apposito elaborato grafico di Piano di Governo del Territorio.

Articolo 13 DISCIPLINE SPECIALI

1. Gli interventi che hanno incidenza sull'attività edilizia afferenti a particolari settori sono regolamentati dalle prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale.

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 17
----------------------	---------------------------------	---------------	--------------

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA, SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E ORGANISMI CONSULTIVI

Articolo 14 AMBITO DI APPLICAZIONE

- Il presente Regolamento è approvato in forza dell'articolo 29 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i. (articolo 25 della L.R. n° 17/2018).
- Il Regolamento si applica a tutti gli interventi, disciplinati dalla normativa vigente, previsti dal Piano di Governo del Territorio (PGT) e dagli ulteriori strumenti pianificatori, per i quali detta le norme necessarie a darne esecuzione.
- In caso di interventi complessi, realizzati mediante piani e programmi attuativi, ovvero strumenti di programmazione negoziata e permessi convenzionati, le norme edilizie contenute in tali strumenti prevalgono sulle norme del presente Regolamento, ove ciò sia espressamente indicato.
- Sono ammessi interventi edilizi in deroga al presente Regolamento per edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, secondo le modalità e le procedure indicate dalla normativa nazionale e regionale.

Articolo 15 COMPOSIZIONE, COMPITI E MODALITÀ DI FUNZIONAMENTO DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA E DELLO SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

15.1 SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA E SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

- L'Amministrazione comunale, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, garantisce la gestione unitaria dei procedimenti amministrativi riguardanti i titoli abilitativi e gli interventi edilizi oggetto degli stessi, attraverso lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE).
- Lo SUE tramite le proprie strutture organizzative:
 - svolge le attività di ricezione delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia;
 - adotta, nelle medesime materie, i provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse;
 - fornisce informazioni relative allo svolgimento delle procedure previste per l'attuazione degli interventi edilizi e sullo stato del loro iter procedurale;
 - rilascia i permessi di costruire, nonché le certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio, idrogeologico e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
 - si rapporta e si coordina anche con le attività degli altri Settori e Unità Organizzative competenti in attività inerenti i titoli edilizi, cura i rapporti tra l'Amministrazione

comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza.

3. Considerando le normative vigenti in materia di procedimento dell'attività edilizia, si identificano i soggetti di seguito indicati:
 - Responsabile del Procedimento: il soggetto della specifica unità organizzativa, presso la quale è incardinato il procedimento o il funzionario allo scopo nominato;
 - Responsabile del Servizio: il soggetto preposto alla direzione dello stesso, cui compete in via generale l'adozione dei titoli abilitativi espressi e la nomina del Responsabile del Procedimento, nonché i poteri sostitutivi nei confronti del Responsabile del Procedimento.
4. Ai fini del rilascio del titolo abilitativo, lo SUE acquisisce direttamente o tramite conferenza di servizi, gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio.

15.2 AVVIO DEL PROCEDIMENTO

1. Possono presentare richiesta di titoli edilizi o le altre richieste disciplinate dal presente Regolamento, il proprietario dell'immobile o che ne abbia titolo.
2. La presentazione delle pratiche avviene per via telematica come specificato nel seguente Articolo 18.
3. Il progetto e la documentazione a correo devono rispondere ai seguenti requisiti essenziali:
 - fornire un'efficiente illustrazione delle opere previste e del loro inserimento nel contesto, con particolare riferimento ai valori paesaggistici e ambientali;
 - fornire la rappresentazione puntuale delle costruzioni limitrofe e delle relative aperture finestrata, con specificazione grafica ed in scala delle distanze intercorrenti tra tali costruzioni e aperture e la costruzione oggetto di intervento, nonché fornire chiara rappresentazione delle distanze dal confine;
 - dare dimostrazione del rispetto delle principali norme ad esso applicabili.
4. E' sempre ammessa l'autocertificazione in tutti i casi previsti dalla normativa vigente.
5. Lo Sportello Unico per l'Edilizia costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso, pertanto ogni richiesta, denuncia, segnalazione e comunicazione depositato presso altro Ufficio comunale, si intenderà presentato alla data in cui perviene allo Sportello Unico.
6. A seguito della presentazione del progetto, la struttura competente nei termini di legge rende noto al soggetto legittimato, il nominativo del Responsabile del Procedimento, nonché i dati relativi al settore competente per l'istruttoria.

15.3 RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

1. Il Responsabile del Procedimento, nell'esercizio delle funzioni definite dalla legge e dettagliate dal presente Regolamento, ispira la propria attività al rispetto dei principi di efficacia, economicità e non aggravamento dell'azione amministrativa, di partecipazione degli interessati, di collaborazione nella fase di iniziativa e di contraddittorio nelle fasi di valutazione, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente.
2. Il Responsabile del Procedimento, anche avvalendosi del personale della sua unità organizzativa, deputato all'istruttoria tecnica, deve assicurare la verifica:

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 19
----------------------	---------------------------------	---------------	--------------

- della regolarità formale e della completezza della documentazione;
 - dei casi di inapplicabilità ai sensi della normativa vigente;
 - dell'eventuale necessità di modalità diretta convenzionata per l'attuazione dell'intervento e dei conseguenti adempimenti.
3. Il Responsabile del Procedimento richiede tempestivamente (e comunque nel rispetto dei termini di legge) al soggetto legittimato le integrazioni necessarie e, qualora sussistano ragioni di irricevibilità o inammissibilità delle istanze/dichiarazioni/segnalazioni, ne informa il Responsabile del Servizio.
 4. In particolare, qualora la qualifica dell'intervento richieda un titolo edilizio diverso da quello presentato, il Responsabile del Procedimento comunica al Responsabile del Servizio la diversa qualificazione normativa.
 5. Il Responsabile del Procedimento dirige e coordina l'istruttoria, svolgendo la funzione di indirizzo della attività dei soggetti, anche esterni alla struttura competente, coinvolti nel procedimento. Il coordinamento istruttoria da parte del Responsabile del Procedimento assicura, nei riguardi di tutti gli interessati, l'unicità e la non contradditorietà del momento decisionale in tutte le fasi del procedimento. Il Responsabile del Procedimento accerta d'ufficio i fatti, disponendo il compimento di tutti gli atti all'uopo necessari, nonché adottando ogni misura per l'adeguato e sollecito svolgimento dell'istruttoria, quali ad esempio l'acquisizione di dichiarazioni, documenti e accertamenti, sopralluoghi e verifiche.
 6. Il Responsabile del Procedimento invia le comunicazioni scritte al soggetto legittimato, formula le richieste di integrazione dell'istanza/dichiarazione/segnalazione, esamina tutte le memorie scritte o documenti che eventuali terzi abbiano prodotto, organizza e gestisce le eventuali fasi di partecipazione del soggetto legittimato, di terzi o del pubblico al procedimento.
 7. Il Responsabile del Procedimento conclude l'istruttoria formulando motivata proposta al Responsabile del Servizio competente ai fini dell'emanazione del provvedimento finale o del preavviso di rigetto di cui all'Articolo 10-bis della legge n° 241/1990 e s.m.i.. La motivata proposta dà atto dei pareri espressi e contiene la qualifica tecnico-giuridica dell'intervento proposto, le valutazioni sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e le risultanze dell'esame di tutte le memorie presentate e delle controdeduzioni svolte nel corso dell'istruttoria.

15.4 RESPONSABILE DEL SERVIZIO

1. Il Responsabile del Servizio:
 - comunica al soggetto legittimato l'irricevibilità o l'inammissibilità dell'istanza/dichiarazione/segnalazione, indicandone le ragioni;
 - diffida dall'esecuzione dei lavori in caso di accertata inapplicabilità dal campo di applicazione della CIAL/SCIA e qualora, in sede di presentazione o durante l'istruttoria, sia rilevato che la qualifica dell'intervento richiede un titolo diverso da quello presentato, comunica la diversa qualificazione normativa e procede alle segnalazioni previste dalla legge;
 - emette il provvedimento finale relativo ai titoli abilitativi edilizi espressi, nonché l'eventuale motivato diniego;

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 20
----------------------	---------------------------------	---------------	--------------

- esercita i poteri sostitutivi di cui al successivo comma 15.5.;
- esercita il controllo sull'attività edilizia di cui agli Articoli 124 e successivi del presente Regolamento, disponendo le opportune verifiche ed emettendo i conseguenti provvedimenti.

15.5 RICHIESTA DI POTERI SOSTITUTIVI

1. Il soggetto richiedente, legittimato all'intervento, dopo la presentazione dell'istanza per l'avvio del procedimento senza che allo stesso sia dato avvio, e comunque nel corso del procedimento, decorso il termine per la conclusione dello stesso o per l'adozione del provvedimento espresso, può fare istanza affinchè si proceda, nei tempi e nelle forme stabilite dalla legge, in via sostitutiva.
2. Il potere sostitutivo delle attività del Responsabile del Servizio spetta al personale gerarchicamente sovraordinato.
3. Restano ferme le norme in materia di poteri sostitutivi regionali.

15.6 CONFERENZA DEI SERVIZI

1. Il Responsabile del Procedimento, nell'ambito delle competenze attribuitegli dalla legge e dal presente Regolamento, indice, ove necessario, la Conferenza dei Servizi, a scopi istruttori e decisori, alla quale invita i rappresentanti delle unità organizzative comunali, nonché delle altre Amministrazioni e degli ulteriori Enti o gestori di servizi pubblici interessati, per l'esame contestuale degli atti del procedimento e per l'espressione dei pareri di competenza.
2. Nell'ambito della Conferenza dei Servizi, i rappresentanti delle unità organizzative comunali, delle Amministrazioni e degli ulteriori Enti o gestori di servizi pubblici interessati esprimono i pareri su tutte le questioni afferenti l'unità organizzativa di appartenenza. Tali pareri devono essere motivati in relazione all'oggetto specifico trattato nella Conferenza; qualora negativi, devono indicare le modifiche necessarie all'ottenimento del parere favorevole o possono già esprimersi in senso favorevole con prescrizioni. In ogni caso, le ragioni dell'eventuale parere negativo devono essere articolatamente motivate.
3. Si considera acquisito l'assenso delle amministrazioni interessate o delle unità organizzative che, all'esito dei lavori della conferenza, non abbiano espresso definitivamente la volontà dell'amministrazione rappresentata, fatti salvi i casi espressamente esclusi dalla normativa vigente. Ove le unità organizzative non abbiano reso parere espresso in sede di conferenza di servizi, questo ha valore di silenzio assenso e nel seguito del procedimento l'unità organizzativa interessata - nella persona del suo Responsabile - è tenuta a fornire tutte le indicazioni attuative e le informazioni eventualmente necessarie o utili alla positiva conclusione del procedimento, senza aggravio per lo stesso, nel rispetto di quanto approvato in sede di conferenza dei servizi.
4. Il soggetto legittimato può partecipare alle sedute della Conferenza dei Servizi tramite il progettista o altro tecnico delegato, al fine di illustrare il progetto presentato, di fornire chiarimenti in merito alle problematiche emerse e di essere informato prontamente delle richieste istruttorie e dei pareri.
5. Il termine per l'assunzione della determinazione definitiva della Conferenza resta compreso entro il termine fissato per legge per la fase istruttoria del titolo abilitativo edilizio, fatta salva l'eventuale sospensione dei termini nei casi ammessi dalla legge o dal

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 21
----------------------	---------------------------------	---------------	--------------

presente Regolamento. In ogni caso i lavori della Conferenza sono improntati ai principi di efficacia, economicità e non aggravamento dell'azione amministrativa.

15.7 SPORTELLO UNICO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) costituisce il punto unico di accesso in relazione a tutte le vicende amministrative concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi, ivi compreso il rilascio del titolo abilitativo edilizio, come previsto dal Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160. Lo SUAP è obbligatorio e ha la funzione di coordinare le singole fasi del procedimento e di fornire una risposta unica e tempestiva in luogo di quelle delle amministrazioni che intervengono nel procedimento stesso.
2. Il Comune potrà definire le attività di organizzazione e di funzionamento del SUAP mediante la costituzione di un apposito regolamento.

Articolo 16 COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO

16.1 COMPETENZE

1. La Commissione locale per il paesaggio è un organo tecnico-consultivo dell'Amministrazione Comunale che esprime pareri obbligatori, non vincolanti – salvo diverse disposizioni di legge – in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche e nelle altre materie elencate nel successivo comma. I provvedimenti adottati in difformità dal parere espresso dalla Commissione devono essere adeguatamente motivati.
2. La Commissione è competente ad esprimere il proprio parere nell'ambito dei seguenti procedimenti:
 - a. rilascio dell'autorizzazione paesaggistica prevista dagli Articoli 146, 147 e 159 del decreto legislativo del 22 gennaio 2004, n° 42 e s.m.i., per quanto riguarda le competenze amministrative attribuite al Comune dall'Articolo 80 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i.;
 - b. in tutti i casi citati dall'Articolo 81 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i.;
 - c. irrogazione delle sanzioni amministrative in materia paesaggistica;
 - d. accertamenti di compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'Articolo 167 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n° 42 e s.m.i.;
 - e. rilascio di provvedimenti a sanatoria ex Art. 32 della Legge 28 febbraio 1985, n° 47;
 - f. pareri nei casi previsti dalle norme regolamentari vigenti;
 - g. in tutti i casi previsti dalle Norme di Attuazione del PGT.
3. La Commissione esprime il proprio parere prestando particolare attenzione alla coerenza degli interventi in progetto con i principi, le norme e i vincoli degli strumenti paesaggistici vigenti, ai fini di una tutela complessiva del territorio e valuta gli interventi proposti in relazione alla compatibilità con i valori paesaggistici riconosciuti e la congruità con i criteri di gestione del bene tutelato.
4. Con delibera di Consiglio Comunale n° 56 del 19 dicembre 2022, l'Amministrazione Comunale di Moglia ha affidato la gestione della Commissione del Paesaggio allo *"Sportello Unico delle Attività Produttive, Edilizia e Ambiente "Destra Secchia"* del Consorzio Oltrepò Mantovano.
5. Per quanto riguarda il funzionamento e le modalità operative della Commissione del Paesaggio, si rimanda all'apposito regolamento predisposto dallo Sportello Unico.

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 22
----------------------	---------------------------------	---------------	--------------

16.2 FORMAZIONE E COMPOSIZIONE

1. La Commissione è composta da 5 (cinque) membri, compreso il Presidente, esterni all'ente, con pluriennale e qualificata esperienza nella tutela del paesaggio.

In particolare, i componenti della Commissione devono essere in possesso di diploma universitario o laurea o diploma di scuola media superiore in una materia attinente l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia ed urbanistica, la tutela dei beni architettonici e culturali, le scienze geologiche, naturali, forestali, geografiche ed ambientali e devono, altresì, aver maturato una qualificata esperienza, almeno triennale, se laureati e almeno quinquennale se diplomati e nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente, in una delle materie sopra indicate.

2. I membri della Commissione vengono individuati sulla base di appositi bandi, rivolti agli ordini, Collegi e Associazioni Professionali, alle Università, alle Soprintendenze, alle Associazioni o ad altri organismi rappresentanti Operatori in materia di Sviluppo del Territorio che l'Amministrazione ritiene di invitare o che chiedano di essere invitati.
3. La composizione della Commissione seguirà il principio giuridico e le prescrizioni previste dalle normative vigenti in materia di pari opportunità e nell'applicazione della parità di genere.
4. La nomina dei componenti e dei sostituti della Commissione, tra cui il Presidente, è effettuata dalla Giunta Comunale, con apposita deliberazione, sulla base della comparazione e valutazione del profilo professionale, dei titoli di studio, dei curriculum vitae, oltre che della pluriennale e qualificata esperienza dei candidati che hanno presentato domanda. I curricula dei membri prescelti vengono pubblicati nell'apposita sezione del sito del Comune. I membri sostituiti subentrano ai membri effettivi qualora si verifichi una causa di decadenza di cui all'Articolo 16.3 comma 3 del presente regolamento, ovvero in caso di morte o di dimissioni del membro effettivo.
5. Il Presidente della Commissione dovrà essere in possesso di laurea ed abilitazione all'esercizio della professione ed aver maturato una qualificata esperienza almeno triennale nell'ambito della tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici.
6. La carica di componente della Commissione è incompatibile:
 - con la carica di Consigliere Comunale, ovvero di membro della Giunta Comunale;
 - con il rapporto di dipendenza continuativa o temporanea, con il Comune od Enti, aziende o società da esso dipendenti.
7. 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 per il Paesaggio.
8. Si fa riferimento, qualora compatibile, alle norme del D.Lgs. 39/2013, in tema di *"Disposizioni in materia di inconferibilità e incompatibilità di incarichi presso le pubbliche amministrazioni e presso gli enti privati in controllo pubblico, a norma dell'articolo 1, commi 49 e 50, della legge 6 novembre 2012, n. 190"*.
9. I componenti della Commissione dovranno autocertificare l'assenza di cause esclusive per incompatibilità o inconferibilità per l'affidamento dell'incarico.

16.3 DURATA

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 23
----------------------	---------------------------------	---------------	--------------

1. La durata in carica della Commissione per il paesaggio corrisponde a quella della Giunta Comunale. I componenti della Commissione Locale per il Paesaggio si insediano entro il quindicesimo giorno successivo alla data di nomina da parte della Giunta Comunale. In caso di rinuncia, decadenza, dimissioni o impedimento permanente di uno dei componenti prima della scadenza, la Giunta Comunale provvede alla sua sostituzione. Il componente così nominato rimane in carica fino alla scadenza dell'incarico del soggetto sostituito.
2. Alla scadenza del termine di cui al comma precedente, la Commissione per il paesaggio si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione e comunque per non oltre centottanta giorni dalla scadenza.
3. Costituiscono cause di decadenza da componente per la Commissione Locale per il Paesaggio:
 - la sopravvenienza di una delle cause di incompatibilità alla nomina a componente della Commissione, previste nel precedente articolo 16.2;
 - l'assenza, senza giustificato motivo, a tre sedute consecutive della Commissione;
 - l'assenza, senza giustificato motivo, a sei sedute della Commissione nel corso di un anno solare.
4. La decadenza è dichiarata dalla Giunta Comunale. In tal caso, la stessa procede alla nomina di un altro componente, che rimane in carica fino al termine del mandato della Commissione.

16.4 FUNZIONAMENTO

1. Il Presidente, in accordo con l'ufficio di segreteria, fissa le date di convocazione della Commissione per il Paesaggio e ne stabilisce l'ordine dei lavori, conduce la discussione e coordina la sintesi delle conclusioni. La Commissione elegge, tra i suoi membri, un Vice-Presidente con il compito di coadiuvare il Presidente e di sostituirlo in caso di assenza.
2. Per la validità delle sedute della Commissione occorre la presenza di almeno la metà più uno dei componenti in carica aventi diritto di voto. I pareri della Commissione devono essere sempre espressi con adeguata motivazione e si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei votanti. In caso di parità di voti prevale il voto del Presidente della Commissione o, in sua assenza, del Vice-Presidente.
3. I componenti della Commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti, od argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame degli stessi, alla discussione e al giudizio allontanandosi dalla seduta. Di tale astensione dovrà essere dato atto nel verbale della seduta.
4. 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 fino al quarto grado od affini o al coniuge di un membro della Commissione.
5. I componenti della Commissione devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione relativamente ad interventi riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini, fino al quarto grado.
6. A supporto dell'attività della Commissione per il Paesaggio è costituito l'Ufficio di Segreteria dipendente direttamente dal Dirigente dell'Area Tecnica del Comune. L'Ufficio Segreteria sottopone alla Commissione per il Paesaggio i progetti presentati previa

istruttoria nei casi previsti dalla legge, e provvede agli atti e provvedimenti amministrativi conseguenti ai pareri espressi.

7. Di ciascuna seduta viene redatto il verbale. Nel rispetto della normativa vigente in materia di accesso agli atti, è consentito ai cittadini – singoli o associati – di prendere visione di quanto verbalizzato in forma integrale ed estrarne copia.
8. La partecipazione alla Commissione Comunale per il Paesaggio è a titolo gratuito. Nei casi in cui sussistono eccezionali esigenze istruttorie, può essere riconosciuto un rimborso spese adeguatamente documentato.
9. Ai lavori della Commissione partecipa, senza diritto di voto, in qualità di relatore sulle singole pratiche, il Dirigente dell'Area Tecnica del Comune o un suo delegato, il quale di norma, funge anche da Segretario verbalizzante.
10. A seguito di un parere negativo il professionista potrà essere invitato dalla Commissione per il Paesaggio a conferire con la stessa e comunque dopo il secondo parere negativo potrà automaticamente conferire con la stessa nella seduta successiva.

16.5 CONVOCAZIONE DELLA COMMISSIONE

1. Le sedute della Commissione sono convocate dal Presidente con avviso inviato a mezzo e-mail o pec, da trasmettere ai componenti della Commissione, almeno 5 (cinque) giorni prima di quello fissato per la seduta.
2. In caso di urgenza la convocazione può avvenire 48 ore prima dell'ora fissata per la seduta, con avviso scritto inviato a mezzo e-mail o pec, da trasmettere ai componenti della Commissione.
3. I progetti e/o gli interventi presentati all'esame della Commissione, sono iscritti all'Ordine del Giorno sulla base delle date di presentazione dei medesimi o di loro integrazioni, al protocollo comunale.
4. Ai componenti della Commissione deve essere consentita la visione di tutta la documentazione relativa ai progetti e/o interventi posti all'Ordine del Giorno.
5. Al fine di garantire ai componenti della Commissione la possibilità di visionare i progetti e/o gli interventi posti all'Ordine del Giorno, all'avviso di convocazione deve essere allegata copia dell'Ordine del Giorno.

16.6 REGOLAMENTO INTERNO

1. La Commissione può dotarsi di un proprio regolamento interno, con il quale vengono disciplinati:
 - a) le modalità di funzionamento della Commissione medesima;
 - b) i criteri di valutazione e i principali indirizzi morfologici in ragione delle diverse tipologie di trasformazione urbana ai quali la Commissione intende attenersi nello svolgimento delle sue funzioni, nonché l'utilizzo di specifici strumenti di valutazione, avuto riguardo ai criteri e alle procedure regionali per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici;
 - c) l'attribuzione ai Commissari di apposite deleghe per la rappresentanza della Commissione in seno ad altri organismi tecnici di livello comunale;
 - d) i casi e le modalità con le quali i progettisti possono eventualmente illustrare alla Commissione i criteri progettuali in ordine al contesto ambientale che ha ispirato le loro scelte.

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 25
----------------------	---------------------------------	---------------	--------------

2. Del Regolamento adottato dalla Commissione prende atto la Giunta Comunale e gli Uffici comunali sono tenuti all'osservanza del Regolamento stesso per quanto di competenza.

Articolo 17 ATTIVITA' E NORME PROCEDURALI DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

17.1 AUTORIZZAZIONE PER INTERVENTI SU BENI PAESAGGISTICI

1. Ove si intendano realizzare opere edilizie che comportino alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore di aree o di immobili individuati quali beni paesaggistici, i proprietari, possessori o detentori degli stessi, devono presentare richiesta di autorizzazione paesaggistica anche contestualmente alla richiesta del titolo edilizio, senza che l'avvio di tale procedimento determini una interruzione nell'esame del titolo edilizio.
I lavori potranno essere iniziati solo dopo l'ottenimento della stessa ed in presenza di adeguato titolo edilizio.
2. La Commissione per il Paesaggio esamina il progetto edilizio e la richiesta di autorizzazione paesaggistica e formula, entro i termini di legge, il proprio parere. L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento edilizio.

17.2 GIUDIZIO SINTETICO DI SOSTENIBILITA' PAESAGGISTICA

1. Ai sensi delle disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale, tutti gli interventi edilizi di cui all'Articolo 8 del presente Regolamento che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto. La richiesta dei relativi titoli abilitativi deve essere accompagnata dall'esame di impatto paesistico. Quest'ultimo, per gli interventi edilizi minori, potrà essere richiesto dal Responsabile del Procedimento in relazione all'impatto del progetto presentato.
2. Non sono soggetti a tale esame i progetti in aree o su immobili soggetti a vincolo monumentale o paesaggistico, per i quali è richiesto il rilascio dell'autorizzazione ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i.
3. I contenuti e le forme di valutazione dell'impatto paesistico sono definiti nel Piano Paesaggistico Regionale e nelle relative Linee Guida, *"Linee guida per l'esame paesistico dei progetti"* (vedi d.g.r. 8 novembre 2002, n° VII/11045 – pubblicata su B.U.R.L. del 21 novembre 2002, 2° Supplemento straordinario al n° 47 e successive modificazioni e integrazioni).
4. I progetti dovranno essere presentati sui modelli predisposti dagli uffici comunali, completi della documentazione in essi indicata.
5. La valutazione dell'impatto paesistico proposta dal progettista è verificata dal Responsabile del Procedimento.
6. I progetti che, ad esito della valutazione di cui al precedente comma, siano risultati sopra la soglia di rilevanza definita dalle linee guida regionali, vengono sottoposti all'esame della Commissione Locale per il Paesaggio.

17.3 ESAME PRELIMINARE FACOLTATIVO DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

1. Nei casi in cui sia richiesto il parere della Commissione Locale per il Paesaggio, è data facoltà al soggetto legittimato di sottoporre ad essa il progetto preliminare delle opere edilizie.

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 26
----------------------	---------------------------------	---------------	--------------

2. Il predetto esame è propedeutico alla successiva presentazione del titolo edilizio.
3. La Commissione Locale per il Paesaggio, senza previa istruttoria da parte dell'Amministrazione Comunale, esprime la propria valutazione entro 30 giorni dalla presentazione del progetto preliminare.
4. L'Amministrazione Comunale, in sede di successivo esame del titolo abilitativo, fatta salva ogni verifica edilizia e urbanistica, dovrà valutare sufficiente il parere preliminare della Commissione Locale per il Paesaggio, qualora il progetto definitivo non si differenzi da quello preliminare per gli aspetti paesaggistici e morfologici, già esaminati dalla Commissione, e non sia nel frattempo mutato il contesto circostante come da apposito provvedimento del Responsabile del procedimento.

Articolo 18 MODALITÀ DI GESTIONE TELEMATICA DELLE PRATICHE EDILIZIE E SPECIFICHE TECNICHE DEGLI ELABORATI PROGETTUALI

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente con modalità telematica e provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione in conformità.
2. Le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni e le comunicazioni concernenti tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto le attività produttive e di prestazione di servizi, e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività ed i relativi elaborati tecnici e allegati sono presentati allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) esclusivamente in modalità telematica. Il SUAP provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione.
3. Per tali finalità il Comune si avvale di apposita piattaforma telematica.
4. Accedendo alla piattaforma telematica è possibile (obbligatorio nei casi di procedimenti SUAP) presentare online tutte le pratiche edilizie (sia privata che produttiva) a qualunque ora del giorno, senza necessità di recarsi personalmente presso gli uffici dell'Ente.
5. La pratica presentata attraverso lo sportello telematico sostituisce completamente quella in formato cartaceo, perché rispetta i dettami dell'Amministrazione Digitale.
6. Lo sportello telematico polifunzionale permette di:
 - consultare tutte le informazioni e le norme necessarie per presentare la pratica;
 - compilare e firmare in modo guidato i moduli digitali;
 - controllare ogni fase dello stato di avanzamento del procedimento.
7. Lo sportello telematico fornisce tutte le informazioni e le specifiche tecniche per accedere ai servizi, firmare digitalmente e trasmettere comunicazioni, segnalazioni, istanze, redigere e sottoscrivere elaborati tecnici ed amministrativi, nel rispetto delle vigenti previsioni normative e regolamentari, consentendo agli aventi diritto di monitorare, sempre in modalità telematica, lo stato del procedimento avviato

8. Le modalità tecniche di ricevimento e trasmissione sono individuate ai sensi dell'articolo 34-quinquies del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80. Tali modalità assicurano l'interoperabilità con le regole tecniche definite dal regolamento ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, e successive modificazioni.

18.1 - PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA

1. L'istanza di Permesso di Costruire, ovvero la comunicazione di SCIA o altra pratica edilizia, redatta in conformità con la vigente normativa sull'imposta di bollo, deve essere presentata obbligatoriamente per via telematica a mezzo del portale web allo scopo istituito.
2. La suddetta obbligatorietà è estesa alle tipologie di istanze, richieste, segnalazioni, comunicazioni ed altri documenti riferibili a procedimenti in capo allo Sportello unico per l'edilizia elencati sul portale istituzionale nella sezione dedicata, che saranno periodicamente aggiornati in funzione delle esigenze normative e procedurali che sia andranno a delineare.
3. In caso di blackout fisico e/o informatico la pratica potrà essere presentata a mano; la successiva istruttoria verrà comunque gestita in modo telematico.
4. Le pratiche dovranno essere corredate dai documenti di cui alle disposizioni presenti su portale telematico.
5. Ogni istanza deve concernere un unico procedimento abilitativo.
6. L'esame delle pratiche deve avvenire per tipologia secondo l'ordine di presentazione riscontrabile in base al protocollo di ingresso della domanda stessa.
7. Tutte le istanze di cui al punto 2 pervenute con diversa modalità di trasmissione, anche a mezzo posta elettronica certificata (PEC), sono dichiarate irricevibili ai sensi dell'art. 2 della legge 241/1990 e pertanto non produrranno effetti, fatto salvo quanto previsto dal punto 3.
8. I requisiti tecnici per la presentazione telematica delle istanze sono indicati e precisati sul portale istituzionale nella sezione dedicata; saranno periodicamente aggiornati in funzione delle esigenze normative e procedurali che sia andranno a delineare.
9. Restano escluse alle modalità di cui sopra e dalla presente, le pratiche in capo allo Sportello unico per le attività produttive SUAP di cui all'art. 4 del DPR 160/2010, le quali continueranno ad essere presentate tramite il portale Impresa in Un Giorno, fatte salve le istanze afferenti la sola edilizia produttiva che vengono accorpate e gestite nell'ambito del SUE telematico.

18.2 - SPORTELLO UNICO TELEMATICO PER L'EDILIZIA

1. Lo Sportello unico telematico per l'edilizia è istituito ai sensi dell'art. 5 comma 4-bis del DPR 380/2001 e dell'art. 32 della LR 12/2005, per la presentazione telematica delle istanze, richieste, segnalazioni, comunicazioni ed altri documenti riferibili a procedimenti in capo allo Sportello unico per l'edilizia.

2. Il Comune può affidare la responsabilità dei procedimenti relativi alla trasformazione del territorio ad un'unica struttura, lo sportello unico per l'edilizia, da costituire anche in forma associata.
3. Il Comune, attraverso lo sportello unico telematico per l'edilizia, fornisce una adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti di pianificazione ed edilizi.
4. Il Comune, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, può svolgere attraverso un'unica struttura sia i compiti e le funzioni dello sportello unico per le attività produttive, di cui al D.P.R. 160/2010, sia i compiti e le funzioni dello sportello unico per l'edilizia.
5. Lo sportello unico per l'edilizia, provvede in particolare:
 - a) alla ricezione delle segnalazioni certificate di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso la segnalazione certificata di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 23, 33 e 39, decreto legislativo n. 42 del 2004;
 - b) a fornire informazioni sulle materie di cui alla lettera a) , anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente testo unico, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
 - c) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi degli articoli 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle norme comunali di attuazione;
 - d) al rilascio dei permessi di costruire, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio, idrogeologico e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
 - e) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte II del presente testo unico.
6. Lo sportello unico per l'edilizia acquisisce ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di tali assensi rientrano, in particolare:
 - a) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio;
 - b) le autorizzazioni e le certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui agli articoli 61, 62 e 94 del DPR 380/2001;

- c) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- d) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali e aeroportuali;
- e) il nulla osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in materia di aree naturali protette;
- f) i pareri della Commissione Edilizia, se istituita, e della commissione per il paesaggio, nel caso di interventi la cui Autorizzazione paesaggistica sia di competenza comunale ai sensi dell'articolo 80 della l.r. 12/2005;
- g) L'ufficio cura altresì gli incumbenti necessari per l'acquisizione, anche mediante Conferenza dei Servizi, degli atti di assenso, comunque denominati, obbligatori ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio.

18.3 – DOCUMENTAZIONE TECNICA

1. Le istanze di Permesso di Costruire, ovvero le comunicazioni di SCIA o altre pratiche edilizie, devono essere corredate dalla documentazione tecnica ed amministrativa esplicativa dei progetti che consenta le necessarie verifiche tecniche da parte del responsabile del procedimento, oltre gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore.
2. La suddetta documentazione da produrre è indicata dallo stesso portale telematico.
3. Le istanze dovranno possedere i seguenti requisiti tecnici per la presentazione telematica:
 - a) le istanze/pratiche dovranno essere sottoscritte da tutti i soggetti interessati mediante firma elettronica e corredate degli allegati obbligatori previsti dal portale telematico;
 - b) tutti i documenti dovranno essere forniti in formato .pdf .p7m;
 - c) la dimensione massima consentita per ogni singolo allegato richiesto è di 20MB;
 - d) il titolare della pratica dovrà fornire una propria PEC o dichiarare il domicilio digitale presso la PEC del professionista incaricato;
4. I suddetti requisiti tecnici per la presentazione telematica delle istanze sono indicati e precisati sul portale istituzionale nella sezione dedicata e potranno essere aggiornati per far fronte delle esigenze normative ed informatiche che si andranno a delineare.
5. Ogni istanza inviata tramite lo Sportello Unico Telematico compresa la documentazione allegata a corredo, non firmata singolarmente in modo digitale (in formato pdf.p7m) sarà dichiarata irricevibile, e pertanto rigettata e archiviata.
6. Le eventuali integrazioni che lo Sportello unico può richiedere tramite PEC, afferiscono ad aspetti e/o documentazioni necessari a meglio definire, chiarire, approfondire il progetto o i contenuti dell'istanza presentata. E' dichiarata irricevibile l'istanza che non dovesse recare la documentazione dichiarata come allegata nell'inoltro telematico.
7. Come previsto dall'art. 24 del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i. le comunicazioni e le istanze presentate dai cittadini potranno essere firmate con firma elettronica della carta CRS-CNS, mentre gli elaborati progettuali e tutte le documentazioni tecniche, dovranno essere firmati da tecnici e/o professionisti abilitati con firma elettronica digitale.

Articolo 19 MODALITÀ DI COORDINAMENTO CON LO SUAP

1. I procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi, e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività, ivi compresi quelli di cui al decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 5, sono istruiti con la procedura prevista dal D.P.R. n. 160/2010.
2. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) agisce in maniera strettamente integrata con lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE).
3. Nell'ambito della propria autonomia organizzativa il Comune potrà adottare specifico Regolamento comunale con cui disciplinare le procedure che garantiranno l'integrazione tra il SUAP e il SUE e specificare i procedimenti di competenza dei relativi sportelli.

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 31
----------------------	---------------------------------	---------------	--------------

CAPO II ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

Articolo 20 AUTOTUTELA E RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI

1. Al fine di consentire l'esercizio del diritto di autotutela, chiunque può avanzare richiesta di riesame di titoli abilitativi già rilasciati, esplicitandone le motivazioni ed allegando eventuale documentazione a supporto.
2. Il Responsabile dello SUE può attivare lo strumento dell'autotutela qualora ne ricorrono le condizioni, ai sensi degli articoli 21-quinquies e 21-nonies della legge n. 241/1990, per motivi di legittimità e qualora sussista un interesse pubblico alla rimozione di un atto o un provvedimento.
3. A tal fine il Responsabile del Procedimento esperisce istruttoria sulla sussistenza dei requisiti e dei presupposti per l'attivazione; quando da tale analisi siano sorte posizioni soggettive consolidate in capo ai destinatari del provvedimento medesimo, il potere di autotutela viene esercitato attraverso la ponderazione degli interessi in gioco da svolgersi, ove possibile, in contraddittorio con il privato e tenendo conto in particolare dei principi di ragionevolezza e proporzionalità dell'azione amministrativa e dell'affidamento del cittadino.
4. Il procedimento si conclude con un provvedimento conclusivo del Responsabile del Settore.

Articolo 21 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

1. La richiesta del certificato di destinazione urbanistica (CDU) può essere formulata dal proprietario o dal titolare di altro diritto che conferisce la facoltà di svolgere attività edilizie; essa deve indicare le generalità del richiedente e riportare i dati catastali e di ubicazione per individuare l'area a cui il certificato si riferisce.
2. Il certificato è rilasciato dall'Autorità comunale e specifica:
 - a) le disposizioni vigenti e quelle eventualmente in salvaguardia alle quali è assoggettato l'immobile;
 - b) l'area urbanistica in cui è compreso l'immobile e le destinazioni d'uso ammesse;
 - c) i riferimenti normativi dello strumento urbanistico in cui sono riportati i tipi e le modalità d'intervento consentiti;
 - d) le prescrizioni urbanistiche ed edilizie da osservare;
 - e) le eventuali prescrizioni concernenti obblighi amministrativi, in particolare per quanto concerne urbanizzazioni e dismissioni;
 - f) i vincoli incidenti sull'immobile.
3. Il certificato di destinazione urbanistica (CDU) è rilasciato in 30 giorni.

Articolo 22 PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI**22.1 PROROGA DEI TITOLI ABILITATIVI**

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 32
----------------------	---------------------------------	---------------	--------------

1. Il titolare di permesso di costruire, SCIA e DIA può richiedere prima delle scadenze di inizio e fine dei lavori come definite nel titolo abilitativo, motivata proroga dei relativi termini ai sensi e con le modalità di cui all'articolo 15 del D.P.R. n. 380/2001, come integrato dalla Legge n° 98/2013.
2. Il Responsabile dello SUE provvede, entro 30 giorni dalla richiesta, alla verifica della sussistenza delle motivazioni legittimanti il provvedimento di proroga e al rilascio del relativo provvedimento.
3. Nelle more del rilascio del provvedimento di proroga, qualora i termini indicati nel titolo abilitativo siano decorsi, non potrà in ogni caso essere eseguita alcuna lavorazione.
4. La proroga dei termini di inizio e fine lavori può essere richiesta per una sola volta.

22.2 RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI

1. Qualora ad avvenuta decorrenza dei termini di efficacia del titolo abilitativo l'opera non sia iniziata o completata può esserne richiesto il rinnovo.
2. Il rinnovo costituisce nuovo titolo edilizio e pertanto il suo rilascio è subordinato alla verifica di compatibilità con la normativa urbanistico-edilizia ed i regolamenti vigenti e all'ottenimento di tutti i pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso, comunque denominati per la realizzazione dell'intervento previsto.
3. Per il procedimento di rinnovo si applicano i termini previsti dall'articolo 20 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.
4. Il rinnovo comporta la corresponsione del conguaglio del contributo di costruzione, qualora siano intervenute modifiche in aumento delle tariffe urbanistiche.

Articolo 23 SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ

1. Il Responsabile dello SUE, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso e, qualora ne ricorra il caso, verrà emanata apposita Ordinanza di dichiarazione di inagibilità, da parte del Sindaco.
2. Nell'ordinanza emessa può essere fissato un termine per l'adeguamento trascorso inutilmente il quale sussistono le condizioni per dichiarare l'inagibilità.
3. Per le abitazioni esistenti, il Responsabile dello SUE può dichiarare inagibile un manufatto edilizio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
 - condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
 - mancata disponibilità di acqua potabile;
 - assenza di servizi igienici;
 - mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.
4. L'unità immobiliare dichiarata inagibile non può essere usata né data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessità il Responsabile dello SUE ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

Articolo 24 CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: CRITERI APPLICATIVI E RATEIZZAZIONI

1. Il rilascio del titolo abilitativo comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, primaria e secondaria ed eventuale smaltimento rifiuti e al costo di costruzione da corrispondere all'atto del rilascio del titolo secondo quanto disciplinato dall'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.
2. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione, anche per i cambi di destinazione d'uso che comportano incremento dei carichi urbanistici, contribuendo ad aumentare la domanda dei servizi pubblici, è stabilita con deliberazione del Consiglio comunale in riferimento alla superficie linda o al volume urbanistico oggetto d'intervento, in relazione a quanto indicato dallo strumento urbanistico generale. Il contributo sul costo di costruzione è determinato secondo le modalità stabilite dalla normativa.
3. Le componenti del contributo, il cui ammontare viene verificato in sede istruttoria, possono essere versate anche in soluzioni rateali, secondo le modalità e con adeguate garanzie stabilite dall'Amministrazione comunale.

Articolo 25 PARERI PREVENTIVI

1. Il proprietario di un immobile, o il titolare di altro diritto equivalente ai sensi di legge, in caso di interventi edilizi o urbanistici, può presentare all'Amministrazione Comunale un progetto che illustri sinteticamente l'intervento per l'ottenimento di un parere preliminare o di massima non vincolante.
2. La richiesta di parere di massima deve contenere i seguenti elementi:
 - a) generalità del richiedente;
 - b) numero del codice fiscale, o della partita IVA nel caso si tratti di Società, del richiedente;
 - c) estremi catastali e ubicazione dell'immobile sul quale si intende intervenire;
 - d) documento comprovante la proprietà o altro titolo a norma di legge;
 - e) progetto di massima.
3. Il progetto di massima è formato, di norma, dai seguenti atti:
 - a) estratto della carta tecnica in scala 1:1000 o della mappa catastale;
 - b) estratti degli elaborati del PGT e degli eventuali strumenti urbanistici esecutivi con tutte le informazioni e le prescrizioni significative per l'area d'intervento;
 - c) rappresentazione dello stato di fatto, costituita da una planimetria del sito d'intervento, a scala opportuna - estesa alle aree limitrofe con specificati orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche, nonché la presenza di manufatti ed alberature di alto fusto; per gli interventi su edifici esistenti, inoltre, da piante, prospetti e sezioni di rilievo dell'esistente con indicazione delle destinazioni d'uso e dei particolari costruttivi ritenuti necessari soprattutto in presenza di valori storici, artistici, architettonici, tipologici;
 - d) documentazione fotografica del sito nello stato di fatto, con riferimento al contesto;
 - e) simulazione fotografica, o analoga rappresentazione, dell'inserimento del progetto nella situazione esistente del contesto;
 - f) planimetrie e piante, sezioni, prospetti in scala adeguata al tipo di quesito posto;
 - g) relazione illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la corretta comprensione del quesito posto e del rispetto delle disposizioni normative vigenti.

4. La struttura competente può esaminare e discutere il progetto con l'interessato ed il progettista in via informale e, se del caso, trasmetterlo alla Commissione Locale per il Paesaggio per un esame preliminare.
5. La Commissione Locale per il Paesaggio, se interessata dall'espressione del parere, qualora intenda proporre osservazioni al progetto preliminare, può convocare l'interessato o il progettista al fine di fornire indicazioni per il miglioramento delle soluzioni progettuali, ovvero per garantire il rispetto delle norme vigenti.
6. L'Amministrazione Comunale si riserva di fornire un parere indicativo che non pregiudica una espressione diversa a seguito dell'esame della documentazione completa di tutti gli elaborati regolamentari per la formazione degli atti abilitativi a costruire.

Articolo 26 PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO O ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

1. Il procedimento di formazione del titolo edilizio è unitario. Nei casi in cui le norme di PGT prevedono l'atto d'obbligo o il convenzionamento quali presupposti per il perfezionamento del titolo edilizio, esso è costituito da due fasi: una prima relativa alla definizione dei contenuti e della regolarità dell'atto d'obbligo o della convenzione urbanistica; una seconda inerente il rilascio del titolo. Il decorso dei termini procedurali tiene conto della necessità dell'esperimento della prima fase di cui si è detto.
2. Per gli interventi riconducibili alla fattispecie subordinata ad atto d'obbligo o a convenzione, il soggetto legittimato presenta alla struttura competente la domanda di permesso di costruire convenzionato corredata dai documenti richiesti dall'articolo 27.
3. La complessità dell'intervento, anche in relazione al perseguitamento degli obiettivi pubblici qualificanti, può comportare la realizzazione di più interventi edilizi privati, di nuova edificazione o sull'edificato esistente, l'esecuzione di opere di urbanizzazione o di attrezzature per servizi, la cui attuazione può essere disciplinata per stralci funzionali. In tali casi, la convenzione disciplina compiutamente la realizzazione di uno o più interventi edilizi privati, opere di urbanizzazione e attrezzature, relativi ad un intero stralcio funzionale ed è parte integrante e costitutiva del primo permesso di costruire. La convenzione deve comunque prevedere la disciplina riguardante le fasi, i tempi e le modalità attuative concernenti gli interventi, opere di urbanizzazione o attrezzature, da realizzare nei successivi stralci funzionali, oggetto di separati titoli edilizi, ed essere corredata da uno schema planivolumetrico d'insieme nel rispetto del disegno unitario d'ambito, dai progetti definitivi di tutte le opere di urbanizzazione o attrezzature e da un cronoprogramma generale per fasi salienti di attuazione e di esecuzione. L'efficacia temporale dei titoli è prevista dalla normativa vigente in funzione dei termini stabiliti in convenzione in considerazione dell'entità e/o complessità delle opere da eseguire.
4. Il Responsabile del Procedimento, verificata la completezza della documentazione presentata o previa richiesta di integrazione o completamento della stessa entro il termine di legge, richiede i pareri e convoca la Conferenza dei Servizi. Contestualmente il responsabile procede all'istruttoria del progetto dell'intervento edilizio privato, del progetto delle opere di urbanizzazione e attrezzature, nonché all'istruttoria dello schema dell'atto d'obbligo o della convenzione e della documentazione progettuale afferente ad ogni contenuto da disciplinare. L'istruttoria dello schema dell'atto d'obbligo o della convenzione e della documentazione progettuale, afferente ogni contenuto da

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 35
----------------------	---------------------------------	---------------	--------------

disciplinare, ivi compresa la tempistica di attuazione, sospende i termini di formazione del titolo edilizio sino al suo esito; tale esito deve intervenire entro i termini di legge.

5. Il Responsabile del Procedimento, ai fini del rilascio dei pareri di competenza o per l'attività della Conferenza dei Servizi, trasmette il progetto dell'intervento edilizio privato, il progetto delle opere di urbanizzazione e attrezzature, nonché lo schema di atto d'obbligo o lo schema di convenzione urbanistica e la documentazione progettuale afferente ad ogni contenuto da disciplinare alle altre Amministrazioni, qualora interessate, a tutti i Settori interessati e, qualora necessario, alla Commissione Locale per il Paesaggio.

Nei casi in cui non si ricorra alla Conferenza dei Servizi, il parere o l'assenso di competenza dovrà essere reso dagli altri Settori, dalla Commissione Locale per il Paesaggio e dalle altre amministrazioni entro i termini previsti per legge.
6. I pareri di cui al punto precedente potranno contenere motivate proposte di modifica al progetto dell'intervento edilizio privato, al progetto delle opere di urbanizzazione e attrezzature, nonché allo schema dell'atto d'obbligo o della convenzione e alla documentazione progettuale afferente ad ogni contenuto da disciplinare. Le proposte di modifica, in particolare, potranno essere dirette a rendere lo schema più coerente alle necessità di servizi e di infrastrutture.
7. Qualora l'esito della valutazione della convenzione o dell'atto d'obbligo sia negativo, il Responsabile del Procedimento formula la conseguente proposta di rigetto al Responsabile del Settore preposto, che si pronuncia in via definitiva.
8. Qualora invece l'esito della valutazione della convenzione o dell'atto d'obbligo, sia favorevole, il Responsabile del Procedimento lo conclude, comunica l'esito favorevole dell'istruttoria sul progetto delle opere di urbanizzazione e attrezzature, sul progetto edilizio per la parte correlata agli aspetti degli impegni dell'atto unilaterale d'obbligo o della convenzione, nonché sulla congruità della documentazione progettuale afferente ad ogni contenuto da disciplinare e invita il soggetto legittimato a sottoscrivere l'atto d'obbligo o lo schema di convenzione, così come assentiti dall'Amministrazione Comunale.
9. Dalla data della presentazione degli atti richiesti, sottoscritti da parte del soggetto legittimato, riprende a decorrere il termine del procedimento per il rilascio del permesso di costruire, secondo quanto previsto dalla normativa vigente. Se all'esito della valutazione della convenzione o dell'atto d'obbligo, emerge la necessità di apportare modifiche al progetto inerente l'intervento edilizio e/o modifiche e integrazioni alla convenzione o all'atto unilaterale d'obbligo, il termine del procedimento per il rilascio del titolo edilizio riprende a decorrere dalla data di presentazione del progetto edilizio modificato e degli ulteriori atti modificati e/o integrati e sottoscritti, fatta salva la verifica di conformità a quanto richiesto dall'Amministrazione Comunale.
10. Il Responsabile del Settore, ricevuto dal soggetto legittimato l'atto unilaterale d'obbligo o la convenzione sottoscritti, verificatane la conformità ai risultati dell'istruttoria di cui sopra, assume la determinazione preventiva sui contenuti integrativi del permesso di costruire e invita il soggetto legittimato alla registrazione e alla trascrizione dell'atto d'obbligo o alla stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione, assegnando il termine di 15 giorni. Conclusi tali adempimenti, il Responsabile del Procedimento formula

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 36
----------------------	---------------------------------	---------------	--------------

la proposta di provvedimento conclusivo per il rilascio del permesso di costruire al Responsabile di Settore. Decorsi il termine di legge per la conclusione del procedimento, in assenza di provvedimento espresso, si formerà il silenzio-assenso, ricorrendone tutte le altre condizioni previste dalla legge.

11. Nel caso in cui il soggetto legittimato non provveda alla registrazione e alla trascrizione dell'atto d'obbligo o alla stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione entro 30 giorni dal ricevimento dell'invito, il Responsabile del Procedimento formula al Responsabile del Settore la proposta di diniego alla richiesta di Permesso di Costruire e questi vi provvede con adeguata motivazione.

Articolo 27 MODALITA' DIRETTA CONVENZIONATA

1. Si qualificano quali titoli edilizi convenzionati quelli per i quali è richiesta la presentazione da parte del soggetto legittimato di un atto unilaterale d'obbligo, il cui contenuto sia stato verificato e assentito dall'Amministrazione Comunale, ovvero è richiesta la sottoscrizione di un accordo sostitutivo, ai sensi dell'articolo 11 della legge n° 241/1990 e s.m.i.
2. E' previsto il ricorso all'atto unilaterale d'obbligo nei casi in cui la dichiarazione di volontà del soggetto legittimato sia sufficiente a realizzare l'effetto giuridico conforme all'intento del dichiarante. E' previsto il ricorso alla convenzione nei casi in cui l'effetto giuridico si produce con il concorso delle dichiarazioni di volontà del soggetto legittimato e dell'Amministrazione Comunale.
3. La domanda di permesso di costruire o la presentazione dell'istanza del titolo abilitativo deve essere corredata, oltre che dalla documentazione richiesta per il progetto edilizio, anche da quella di seguito indicata:
 - a) uno schema di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, sottoscritti dal soggetto legittimato, nei quali è disciplinato l'oggetto, gli obblighi assunti e il contenuto del convenzionamento;
 - b) documentazione progettuale afferente ogni contenuto da disciplinare e a titolo di esempio: (i) aspetti tipologici, morfologici e planivolumetrici; (ii) il progetto dell'intervento edilizio privato; (iii) progetti definitivi delle eventuali opere di urbanizzazione e/o attrezzature di interesse pubblico; (iv) servizi da realizzare/gestire/convenzionare; (v) azioni volte al miglioramento complessivo delle attività produttive in essere; (vi) gli interventi di mantenimento e restauro di interi immobili di interesse storico e artistico di cui al D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i. finalizzati alla conservazione del loro uso ed utilità pubblica, nelle ipotesi previste dalla normativa legislativa e regolamentare.
4. Lo schema di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione potrà essere integrato e/o modificato nel corso del procedimento, sulla base delle risultanze dell'istruttoria e in particolare dei pareri acquisiti.
5. Fermo restando il procedimento previsto dal titolo abilitativo richiesto, l'assenso dell'atto unilaterale d'obbligo da parte dell'Amministrazione Comunale o la stipula della convenzione sono presupposti per il perfezionamento dei titoli edilizi; detti atti, registrati e trascritti, costituiscono parte sostanziale ed integrante dei titoli abilitativi.
6. Fatto salvo l'espletamento del procedimento istruttorio sul progetto presentato e in esito allo stesso, l'Amministrazione potrà valutare il perfezionamento di un atto d'obbligo in luogo della convenzione, ovvero il ricorso alla modalità diretta in luogo della modalità diretta convenzionata.

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 37
----------------------	---------------------------------	---------------	--------------

Articolo 28 OPERE DI URBANIZZAZIONE E SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono definite dalla normativa nazionale e regionale vigente. Non si considerano opere di urbanizzazione gli allacciamenti alla rete pubblica di qualsiasi natura, le reti dei sottoservizi privati e i relativi manufatti, nonché la viabilità di esclusivo interesse privato.
2. L'esercizio dell'attività edilizia o il rilascio del permesso di costruire per interventi edilizi è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno del soggetto interessato, di procedere alla realizzazione delle medesime contestualmente all'esecuzione degli interventi edilizi.
3. Le opere di urbanizzazione possono essere realizzate all'esterno del perimetro degli ambiti di atti di programmazione negoziata, di piani attuativi o programmi di intervento, disciplinati da convenzioni o atti unilaterali d'obbligo, qualora siano funzionali e/o complementari alla trasformazione urbanistica e alla riqualificazione significativa dell'ambito territoriale di riferimento.
4. Le urbanizzazioni secondarie possono essere reperite, in tutto o in parte, in aree o, come dotazioni territoriali, in attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in edifici pubblici o privati, previa valutazione favorevole da parte dell'Amministrazione e previo parere dei soggetti competenti sulla necessità delle stesse in relazione al fabbisogno espresso dal Piano dei Servizi del PGT, da altri atti di programmazione e pianificazione urbanistica. L'Amministrazione può decidere in merito al suddetto fabbisogno in difformità, purchè motivando adeguatamente la scelta con riferimento all'interesse pubblico.
5. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate, su aree cedute gratuitamente al Comune, a cura e spese del soggetto interessato, possono essere ammesse a scomputo totale o parziale dell'ammontare della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione dovuti per la realizzazione dell'intervento edilizio.
6. In ogni caso l'ultimazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale deve essere contestuale e/o anticipata rispetto a quella degli interventi edilizi privati. Non sarà comunque possibile ottenere il certificato di agibilità dell'intervento privato prima della conclusione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria salvo deroghe espressamente motivate.
7. Le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento che vengono previste a scomputo dai corrispondenti oneri di urbanizzazione devono essere realizzate anche qualora i costi di tale realizzazione, risultino superiori all'ammontare degli oneri dovuti per legge.
8. L'Amministrazione si riserva di individuare, mediante linee guida, le modalità procedurali che dovranno garantire la corretta e tempestiva realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nell'ambito dei procedimenti urbanistici ed edilizi, anche in riferimento all'attuazione mediante stralci funzionali.

Articolo 29 CESSIONE DI AREE PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE A SCOMPUTO E CONFERIMENTO DI DOTAZIONI TERRITORIALI PER SERVIZI

1. Sono soggetti a presentazione di atto unilaterale d'obbligo gli interventi che prevedono la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria strettamente funzionali ai fini dell'agibilità e la cessione delle aree interessate da tali opere.

2. Sono soggetti a preventiva sottoscrizione di una convenzione con l'amministrazione Comunale gli interventi che contemplino la cessione di aree e/o il conferimento di dotazione territoriale per servizi sotto indicate:
 - cessione di area, diversa dal caso contemplato al comma 1,
 - asservimento di area;
 - conferimento di dotazione territoriale per servizi mediante realizzazione di attrezzature di interesse pubblico o generale.
3. Sono soggetti a preventiva sottoscrizione di una convenzione con l'Amministrazione Comunale gli interventi che contemplino la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo della quota di contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione, nonché la cessione delle aree interessate da tali opere.

Articolo 30 AGIBILITÀ E AGIBILITÀ PARZIALE

1. Nei casi previsti dalla normativa vigente, il soggetto titolare del titolo o dell'atto abilitativo, suoi successori o aventi causa, è tenuto a presentare per gli interventi edilizi di cui all'Articolo 24 del DPR n° 380/2001 e s.m.i., entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori, segnalazione certificata di agibilità.
2. L'agibilità e agibilità parziale sono attestate secondo quanto previsto dall'Articolo 24 del DPR n° 380/2001 e s.m.i.
3. La mancata presentazione della Segnalazione, nei casi indicati al comma 2 del citato articolo 24, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77,00 a euro 464,00 così rimodulato:
 - Euro 77,00 nel caso in cui la domanda sia presentata nei successivi 30 giorni dallo scadere del termine di cui all'art. 24 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
 - Euro 154,00 nel caso in cui la domanda sia presentata tra i 31 giorni e i 60 giorni dallo scadere del termine di cui all'art. 24 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
 - Euro 231,00 nel caso in cui la domanda sia presentata tra i 61 giorni e i 180 giorni dallo scadere del termine di cui all'art. 24 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
 - Euro 464,00 nel caso in cui la domanda sia presentata oltre i 180 giorni dallo scadere del termine di cui all' art. 24 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Qualora non sia possibile risalire alla data di fine lavori, le suddette sanzioni saranno applicate tenendo come termine di riferimento la data di scadenza dell'atto abilitativo edilizio (tre anni dalla data di inizio dei lavori).

4. Nel caso in cui il soggetto legittimato abbia assunto l'obbligo di realizzare opere di urbanizzazione connesse al titolo, l'agibilità parziale potrà essere rilasciata nel rispetto della normativa vigente, mentre per l'agibilità totale occorrerà il rispetto di quanto approvato e pattuito in convenzione in merito alla conclusione delle opere di urbanizzazione.
5. L'agibilità non può comunque essere attestata qualora siano in corso interventi di bonifica, e comunque prima del rilascio del certificato di avvenuta bonifica o suoi equipollenti. In caso di monitoraggi da tenere attivi successivamente agli interventi di bonifica, il rilascio dell'agibilità dovrà essere previamente assentito dagli enti competenti per il procedimento di bonifica.

6. Per gli edifici funzionali alle attività economiche il soggetto di cui al comma 1, congiuntamente al Direttore dei Lavori, è tenuto a presentare una dichiarazione di agibilità nelle forme di legge (dichiarazione sostitutiva di certificazione o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi dell'Articolo 5 della L.R. n° 5/2007), attestante la conformità o la regolarità degli interventi o attività.

Articolo 31 VARIANTI

1. Le modifiche alle opere oggetto di titoli edilizi possono essere realizzate solo dopo il perfezionamento di nuovo titolo edilizio, fatto salvo quanto previsto al comma successivo. L'interessato è tenuto a sospendere i lavori limitatamente alle opere oggetto di variante fino all'ottenimento del titolo. Qualora non provveda tempestivamente alla sospensione dei lavori e all'ottenimento del titolo, il Responsabile del Settore dell'unità organizzativa competente, ordina la demolizione di quanto realizzato in variante e il ripristino secondo le modalità indicate dalla legge.
2. Non si considerano varianti, le modifiche alle opere conformi agli strumenti urbanistici che non comportino le modifiche di seguito elencate:
 - incidere sulle volumetrie e sui parametri urbanistici;
 - alterare la sagoma dell'edificio sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i.;
 - modificare l'altezza dell'edificio in misura superiore al 2%, senza variazione del numero dei piani;
 - modificare la categoria edilizia dell'intervento;
 - comportare modifiche delle destinazioni d'uso che determinano carenza di aree per servizi e attrezzature di interesse generale o che non siano compatibili con la qualità dei suoli;
 - violare le eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo.Tutti gli interventi che non rientrano nelle fattispecie sopraelencate e in quelle previste dal DPR 380/2001 e s.m.i., in particolare agli artt. 34-bis e 34-ter e dall'art. 49 co.3 del presente REC sono da ritenersi variante e/o varianti essenziali.
Sino alla dichiarazione di ultimazione dei lavori e senza l'obbligo di sospensione dei lavori, fatta salvo quanto indicato al comma successivo, il titolare può presentare una comunicazione sottoscritta da tecnico abilitato, che costituisce parte integrante del procedimento relativo al titolo edilizio.
3. Per le modifiche alle opere conformi agli strumenti urbanistici, indicate al comma precedente, che interessino edifici o ambiti assoggettati a tutela paesaggistica e, tali varianti, comportino una modifica dello stato dei luoghi e dell'esteriore aspetto degli edifici rispetto a quanto autorizzato, è obbligatorio, ove non ricorrono i motivi di esclusione da tale obbligo ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004 e del DPR n° 31/2017, acquisire la autorizzazione paesaggistica.
4. Le varianti a titoli abilitativi assoggettati al pagamento di contributo di costruzione comportano la verifica e l'eventuale adeguamento del contributo, in relazione alle opere di variante.

Articolo 32 INTERVENTI NON ULTIMATI

1. Ove l'intervento non risulti completamente ultimato nei termini indicati nei titoli edilizi, l'esecuzione della residua parte è classificata come l'intervento originario.

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 40
----------------------	---------------------------------	---------------	--------------

2. L'esecuzione delle opere mancanti è assoggettata alla corresponsione della differenza dei contributi di costruzione, in relazione alle variazioni tariffarie intervenute medio tempore e proporzionata all'incidenza economica delle opere mancanti rispetto al costo totale dell'opera.
3. Solo qualora l'intervento non completamente ultimato sia di nuova costruzione o di ristrutturazione e le relative opere risultino già finite al rustico, ai fini dell'istruttoria del procedimento edilizio dell'intervento di completamento, si terrà conto delle sole opere mancanti.

Articolo 33 VALUTAZIONE PAESAGGISTICA DEGLI INTERVENTI E DELLE OPERE

1. Gli interventi e le opere che comportino una trasformazione dei luoghi e/o dell'aspetto esteriore degli edifici sono soggetti a valutazione paesaggistica secondo le procedure stabilite dal D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i. per gli ambiti assoggettati a tutela paesaggistica e secondo le procedure stabilite dal Piano Paesaggistico Regionale per le restanti porzioni del territorio, ed eventuali previsioni del Piano di Governo del Territorio.
2. Per gli ambiti assoggettati a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i. l'autorizzazione, qualora dovuta, è un atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio; le procedure per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica sono stabilite dall'articolo 146 del D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i., dal Capo secondo del D.P.R. n° 31/2017 e, per l'accertamento della compatibilità paesaggistica, dall'articolo 167 del D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i.
3. Per gli ambiti non assoggettati a tutela paesaggistica la richiesta dei titoli abilitativi deve essere accompagnata dall'esame dell'impatto paesistico: le procedure, i contenuti e le modalità di valutazione sono stabilite dagli articoli 39 e seguenti delle norme del Piano Paesaggistico Regionale e dalla *"Linee guida per l'esame paesistico dei progetti"* (DGR 8 novembre 2002, n° VII/11045 – pubblicate sul BURL del 21 novembre 2002, 2° Supplemento Straordinario al n° 47 e successive modifiche e integrazioni).
4. Nell'ambito delle procedure di cui ai commi precedenti, gli Enti locali esercitano le competenze attribuite dall'articolo 80 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i.
5. La Commissione Locale per il Paesaggio esprime il proprio obbligatorio parere sui progetti di interventi ed opere soggetti al rilascio di autorizzazione paesaggistica in procedura ordinaria, semplificata o di accertamento di compatibilità paesaggistica e sui progetti che, soggetti ad esame d'impatto paesistico, e valutati sulla base delle *"Linee guida per l'esame paesistico dei progetti"*, risultino sopra la soglia di rilevanza.

Articolo 34 ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI IN MATERIA EDILIZIA

1. Nei casi in cui ricorrono condizioni di pericolo per la stabilità delle costruzioni, di parti di esse o comunque si manifestino situazioni di emergenza con possibile compromissione per l'integrità del sito o dell'ambiente e rischio per l'incolumità delle persone, il proprietario degli immobili interessati può procedere all'esecuzione degli interventi finalizzati alla rimozione dei pericoli, senza la preventiva acquisizione del titolo abilitativo, sotto la sua personale responsabilità, sia per quanto attiene la valutazione dello stato di pericolo sia in relazione alla consistenza delle operazioni da mettere in atto.
2. In tali circostanze il proprietario deve dare immediata segnalazione dei lavori allo Sportello Unico per l'Edilizia, attestando i presupposti legittimanti l'effettiva esistenza del pericolo. Deve, altresì, presentare, entro venti giorni dall'inizio degli stessi, il progetto e la

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 41
----------------------	---------------------------------	---------------	--------------

corrispondente domanda di permesso di costruire o altro titolo edilizio, in relazione alla natura dell'intervento.

3. Qualora, in seguito a verifica da parte dell'amministrazione, non venissero confermati i presupposti di urgenza e pericolosità che hanno giustificato l'intervento, il proprietario si assume il rischio di dover demolire quanto realizzato, salvo che gli interventi non possano essere comunque oggetto di procedimento in sanatoria.
4. Di fronte ad una comprovata situazione di pericolo, l'Ufficio comunale competente ne da tempestiva comunicazione al Sindaco e contemporanea diffida al proprietario degli immobili interessati. Se il pericolo è riconosciuto imminente, il Sindaco intimerebbe con apposita ordinanza al proprietario di procedere senza indugio agli interventi urgenti necessari (sgombero, puntellamenti, riparazioni o demolizioni di edifici o parti di essi, ecc.) per rimuovere la situazione di pericolo, ferma restando la facoltà conferita al Sindaco dall'articolo 54 del D.Lgs n° 267/2000.
5. Se il pericolo non fosse ritenuto imminente, l'Ufficio comunale competente ai sensi dell'articolo 107 del D.Lgs n° 267/2000, con apposita ordinanza, comunicherà al proprietario lo stato delle cose con l'ingiunzione ad eseguire i lavori necessari in un tempo fissato. È comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori all'Autorità comunale, nonché agli eventuali Organi di Tutela, nel caso di edifici gravati da specifici vincoli, presentando nel minor tempo possibile, comunque non oltre 30 giorni, istanza per ottenere gli atti di assenso necessari nelle normali condizioni di intervento.

Articolo 35 MODALITÀ E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO

Le modalità e gli strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio sono attuati in conformità alle discipline contenute nelle Leggi n° 241/1990 e n° 190/2012, nei Decreti Legislativi n° 33/2013 e n° 126/2016 e nel "*Piano triennale della prevenzione della corruzione e della trasparenza*".

1. Essi consistono in particolare:
 - a) nella pubblicazione sul sito web del Comune degli atti di pianificazione generale, attuativa e settoriale comunale;
 - b) nella possibilità di accedere attraverso il sito web del Comune direttamente alle norme legislative e ai regolamentari aventi rilevanza in ambito urbanistico ed edilizio;
 - c) nella pubblicazione sul sito web della disciplina dei singoli procedimenti edilizi ed urbanistici con indicazione delle tempistiche previste dalla legge e degli uffici competenti alla loro gestione.
2. Al fine di garantire la facilità di accesso e di consultazione, le informazioni urbanistiche ed edilizie sono contenute nel sito web istituzionale, sotto le aree tematiche ad essi dedicate.

Articolo 36 COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEGLI ABITANTI

1. Il Comune potrà definire mediante apposito Regolamento da redigersi, la procedura di informazione e consultazione della popolazione per tutti gli interventi orientati alla cura, alla gestione condivisa e alla rigenerazione dei beni condivisi e/o per gli interventi che riguardano spazi aperti e attrezzature pubbliche o di uso pubblico, per i quali è prevista la preventiva approvazione comunale.

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 42
----------------------	---------------------------------	---------------	--------------

2. Nelle more di redazione e approvazione del regolamento, tutti gli interventi di cui al comma precedente, sono comunque condivisi mediante i consueti mezzi di pubblicizzazione dell'ente e mediante il sito web.

Articolo 37 CONCORSI DI URBANISTICA E DI ARCHITETTURA, OVE POSSIBILI

1. Il Comune potrà definire le procedure per indire concorsi di urbanistica e di architettura in caso di interventi pubblici, allo scopo di sostenere la qualità del progetto edilizio e urbanistico e/o di valorizzare gli aspetti paesaggistici del territorio.
2. È facoltà dei privati indire concorsi di idee, come definito dal Codice dei contratti vigente, per la redazione di piani e/o progetti architettonici, al fine di favorire il confronto tra diverse soluzioni, migliorare l'offerta qualitativa e affermare la prevalenza del progetto.
3. Nel caso in cui i privati ricorrono al concorso di idee potrà essere riconosciuta una premialità edificatoria da determinarsi successivamente all'approvazione del presente Regolamento con apposito provvedimento.

TITOLO II - DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI**CAPO I NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI****Articolo 38 COMUNICAZIONI DI INIZIO E DI DIFFERIMENTO DEI LAVORI, SOSTITUZIONE E VARIAZIONI, ANCHE RELATIVE AI SOGGETTI RESPONSABILI PER LA FASE DI ESECUZIONE DEI LAVORI, QUALI L'IMPRESA ESECUTRICE E DEL DIRETTORE DEI LAVORI E DELLA SICUREZZA**

1. Nel caso di SCIA, CILA, CIL la comunicazione di inizio dei lavori coincide con la presentazione del titolo e pertanto dovranno essere contestualmente adempiuti tutti gli obblighi di legge inerenti, compresa la consegna della documentazione necessaria all'inizio dei lavori.
2. Nel caso di Permesso di Costruire o SCIA alternativa al Permesso di Costruire i lavori devono avere inizio entro un anno dall'efficacia del titolo, fatte salve diverse disposizioni legislative; pertanto è necessario presentare la comunicazione di inizio dei lavori con tutti gli adempimenti connessi entro tale data.
3. L'inizio dei lavori, ai sensi dell'articolo 15 comma 2 del Testo Unico dell'Edilizia, deve intendersi riferito a concreti lavori edili. Pertanto, i lavori devono ritenersi "iniziali" quando consistano nel concentramento di mezzi e di uomini, cioè nella compiuta organizzazione del cantiere e nell'innalzamento di elementi portanti o nell'esecuzione di scavi coordinati al getto delle fondazioni del costruendo edificio. L'Amministrazione vigilerà affinché il termine di decadenza del permesso non venga eluso.
4. Nel caso di interventi assentiti con permesso di costruire, il termine di inizio lavori può essere prorogato, con provvedimento motivato, per documentati eventi di forza maggiore non dipendenti dalla volontà del titolare del permesso, sopravvenuti a ritardare l'effettivo inizio delle opere.
5. Nel caso di opere pubbliche o di interesse pubblico generale il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari, in presenza di comprovate motivazioni di ordine finanziario, detto termine può essere prorogato sino alla concessione del finanziamento, senza alcun aggravio istruttorio.

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 43
----------------------	---------------------------------	---------------	--------------

6. La comunicazione di inizio dei lavori, redatta su modello pubblicato sul sito istituzionale del Comune, deve menzionare:
 - a) la data ed il protocollo del deposito, presso il competente ufficio, della pratica inerente alle opere in cemento armato di cui al D.M.17/1/2018 Aggiornamento delle 'Norme tecniche per le costruzioni', ove presenti;
 - b) i nominativi e le qualifiche degli operatori responsabili della direzione, esecuzione e sorveglianza dei lavori, il nominativo del responsabile della sicurezza, il nominativo della ditta a cui è stata affidata l'esecuzione dei lavori, nonché la dichiarazione di regolarità contributiva e visura camerale.
 - c) il deposito della documentazione inerente alla gestione delle terre e rocce di scavo ex D.Lgs n° 152/2006 e s.m.i. e D.P.R. n. 120 del 13.06.2017 e s.m.i., qualora gli stessi non siano già stati approvati in sede di rilascio del titolo abilitativo.
7. Qualsiasi variazione relativa agli operatori deve essere resa nota al Comune e a cura del titolare del Permesso di Costruire, preventivamente alla avvenuta variazione.
8. Per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le recinzioni, il Comune può effettuare, anche su richiesta degli interessati, apposita visita intesa a verificare tracciati o quote altimetriche e planimetriche, prima o al momento dell'inizio dei lavori, fissando, se del caso, appositi capisaldi.
9. La ricostruzione delle parti legittime di edifici crollati in tutto o in parte in seguito a eventi accidentali naturali eccezionali o di fatti derivanti da causa di forza maggiore o atti accertati, dolosi o colposi, non imputabili al proprietario del bene o all'avente titolo, può essere consentita con i preesistenti caratteri, riferiti a tipologie, destinazioni d'uso, volumetrie, altezze, sagome, superfici coperte e distanze dai confini; fatti salvi gli adeguamenti previsti dalle norme in materia di risparmio energetico vigenti al momento della richiesta, con riferimento agli interventi di ristrutturazione edilizia. E' comunque facoltà dell'Amministrazione comunale imporre che:
 - a) siano applicati particolari accorgimenti, sia a riguardo dei materiali impiegati sia per quanto concerne eventuali allineamenti, atti a conseguire un miglior inserimento ambientale ed un miglior assetto urbanistico;
 - b) siano applicate limitazioni, rispetto alla preesistente situazione, al fine di migliorare situazioni dequalificanti soprattutto per quanto attiene alla qualità urbana ed agli standard abitativi con particolare attenzione all'eliminazione delle barriere architettoniche.

Articolo 39 COMUNICAZIONI DI FINE LAVORI

1. Entro il termine per la conclusione dei lavori (fissato dal D.P.R. n. 380/01) e fatta salva la possibilità dell'interessato di richiedere la proroga, nei casi e con le modalità previste dalla legge, o un ulteriore titolo abilitativo per le opere mancanti, il titolare del Permesso di Costruire deve comunicare all'Autorità comunale con atto scritto, firmato anche dal direttore dei lavori, l'ultimazione dei lavori di esecuzione dell'opera assentita. Il documento deve contenere: il certificato di regolare esecuzione delle opere, la conformità con i titoli acquisiti e se soggetto alla variazione catastale/nuovo accatastamento, la dichiarazione di necessità ed impegno all'ottemperanza.

2. Contestualmente o successivamente, il proprietario presenta all'Autorità comunale, se dovuta, la Segnalazione Certificata di Agibilità, con le procedure e gli obblighi stabiliti dalle norme di cui al D.P.R. n° 380/01.
3. La comunicazione di ultimazione dei lavori e la segnalazione certificata di agibilità sono redatte sui modelli pubblicati sui siti istituzionali degli enti competenti.

Articolo 40 OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO

1. Ove l'esecuzione dei lavori comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti, ponteggi e recinzioni su area pubblica, l'avente titolo deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni all'unità comunale competente.
2. In particolare, l'avente titolo prima di dar corso agli interventi, deve:
 - a) richiedere che siano determinati:
 - il corrispettivo dovuto per la temporanea occupazione,
 - l'ammontare della cauzione da versare a garanzia del ripristino del suolo pubblico,
 - le modalità di realizzazione delle cesate di protezione e dei mezzi di segnalazione da porre in essere,
 - b) ottenere specifico permesso temporaneo indicando:
 - il sedime pubblico da occupare,
 - il tempo necessario per l'esecuzione delle opere,
 - c) predisporre le opere provvisionali necessarie ad assicurare il pubblico transito,
 - d) versare gli importi di garanzia per il corretto ripristino dei siti e dei manufatti pubblici.
3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo dello speciale atto abilitativo, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
4. Ultimati i lavori, le opere di sistemazione relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la rimessa nel pristino stato. Nel corso delle opere di ripristino relative alle aree pubbliche, deve essere garantita la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.
5. La riconsegna delle aree avverrà in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale e con lo svincolo e/o l'incameramento delle garanzie finanziarie trascorsi 12 mesi dalla fine dell'opera di ripristino.
6. La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita a cura dell'avente titolo, in solido con l'assuntore dei lavori, sotto l'alta sorveglianza dell'Ufficio Tecnico.
7. In caso di inadempienza o qualora le opere di ripristino non siano state correttamente eseguite, gli uffici competenti ne ordineranno l'esecuzione con le opportune prescrizioni entro un termine tecnicamente congruo, dopo di che procederanno all'escussione della cauzione e all'esecuzione in danno dell'operatore.
8. Le fronti dei ponti verso strade devono essere chiuse con reti o presidi simili, provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.
9. Ogni intervento su suolo pubblico dovrà rispettare quanto previsto dal vigente *"Regolamento tecnico per l'esecuzione di scavi e ripristini su suolo pubblico nell'ambito del territorio comunale"*, di cui alla delibera di Consiglio Comunale n° 15 del 28 febbraio 2018.

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 45
----------------------	---------------------------------	---------------	--------------

Articolo 41 COMUNICAZIONE DI AVVIO DELLE OPERE RELATIVE A BONIFICA, COMPRESE QUELLE PER AMIANTO E ORDIGNI BELLICI

1. Qualora i risultati dell'Indagine Ambientale preliminare, condotta per la verifica dello stato di qualità del suolo e sottosuolo, ai sensi del successivo articolo 82 del presente Regolamento, evidenzino potenziali contaminazioni a carico delle matrici ambientali, così come definite dalla normativa di riferimento (superamento dei limiti tabellari di cui all'Allegato 5 Titolo V parte IV D.Lgs n° 152/06, "CSC"), il soggetto responsabile oppure il soggetto interessato non responsabile (ai sensi rispettivamente degli artt. 242 e 245 del D.Lgs. n° 152/06) è tenuto ad adottare tempestivamente le necessarie misure di prevenzione e a darne tempestiva comunicazione a tutti gli Enti competenti, per l'avvio del procedimento di bonifica, mediante l'utilizzo dei moduli di cui alla DGR 27 giugno 2006, n° 8/2838.
2. La comunicazione deve contenere, ai sensi delle disposizioni dell'articolo 242 del D.Lgs n° 152/06, la descrizione delle eventuali misure di prevenzione e di messa in sicurezza di emergenza adottate. Nei successivi trenta giorni deve essere presentata alle predette amministrazioni il piano di caratterizzazione con i requisiti di cui all'Allegato 2 alla parte quarta del D.Lgs. n° 152/06.
3. Il procedimento istruttorio si svolge secondo la procedura ordinaria (ex articolo 242 D.Lgs. n° 152/06) o secondo le procedure semplificate (ex articoli 242bis e 249, ibid.), laddove ne ricorrono le condizioni.
4. Qualora gli enti competenti, ai quali è trasmesso l'esito dell'indagine ambientale preliminare, di cui all'articolo 82 del presente Regolamento, *Tutela del suolo e del sottosuolo*, dovessero ravvisare la necessità di integrazioni e approfondimenti, lo comunicheranno al Responsabile del Procedimento edilizio o urbanistico, che interrompe il procedimento di rilascio del titolo o di approvazione del piano o sospende l'efficacia del titolo già rilasciato, sino alla positiva valutazione delle integrazioni. Se da queste integrazioni dovesse emergere la presenza di potenziale contaminazione, si opererà così come previsto dall'articolo 85 del presente Regolamento.
5. Nel caso in cui l'area debba essere sottoposta a procedimento di bonifica, la comunicazione deve essere inviata anche all'ufficio comunale competente per le bonifiche.
6. I risultati dell'indagine suddetta o il certificato di avvenuta bonifica devono essere allegati a tutte le richieste di titoli edilizi o comunicazioni di effetto analogo, anche in caso di modifica della destinazione d'uso senza opere.

CAPO II NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Articolo 42 PRINCIPI GENERALI DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

1. Le opere edilizie devono essere eseguite in modo conforme agli atti progettuali comunque assentiti.
2. Il direttore dei lavori, l'esecutore delle opere e gli altri eventuali soggetti che rivestono responsabilità operative, sono responsabili della buona e regolare esecuzione dei lavori edilizi. Essi devono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché opere ed interventi siano compiuti a regola d'arte e siano rispondenti, anche nei confronti dei diritti dei terzi, alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle direttive in vigore. Particolare cura deve essere posta per non danneggiare gli impianti relativi alle infrastrutture tecniche di interesse generale (acquedotto, fognatura, cavi elettrici, telefonici, etc.).
3. Per l'installazione e l'esercizio dei cantieri, devono essere rispettate le disposizioni del Codice della strada e del suo regolamento di attuazione e di esecuzione e le norme di cui ai successivi articoli del presente regolamento che si intendono integrate e, ove occorra, sostituite dalle disposizioni vigenti, statali e/o comunitarie, in materia antinfortunistica e di igiene del lavoro.
4. Se in un edificio si compiono lavori che possano pregiudicare la stabilità complessiva o quella di sue singole parti, creando situazioni di pericolo per la pubblica incolumità, deve esserne data preventiva comunicazione all'Amministrazione Comunale. L'Autorità comunale ingiunge al proprietario di prendere immediatamente i provvedimenti necessari per eliminare lo stato di pericolo. Il proprietario è tenuto a produrre, entro dieci giorni dall'ingiunzione, una perizia tecnica che specifichi le opere da fare per rimuovere lo stato di pericolo; nel caso d'imminente pericolo, il proprietario ha la facoltà e l'obbligo d'intervenire senza indugio; le opere necessarie a rimuovere lo stato di pericolo sono eseguibili senza preventiva abilitazione.

Articolo 43 PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO

1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione e di recinzione, l'avente titolo è tenuto a richiedere al Comune, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o posta elettronica certificata (P.E.C.), la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area privata interessata dall'intervento; l'istanza deve precisare il nominativo del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice, nonché il giorno in cui si intendono iniziare i lavori.
2. Entro quindici giorni dal ricevimento della lettera di cui sopra, il personale dell'ufficio tecnico comunale - ovvero il personale messo a disposizione dal titolare e/o dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale - provvede ad assegnare sul terreno i capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare.
3. Delle operazioni di cui al comma precedente deve essere redatto verbale, che viene sottoscritto dalle parti per presa d'atto: tutte le spese sono a carico del richiedente.
4. Decorso il termine di cui al comma 2, senza che l'ufficio comunale abbia provveduto alla determinazione dei punti fissi di linea e di livello, i lavori possono essere iniziati; in tal caso il direttore dei lavori provvede alla determinazione degli stessi, redigendo autonomamente il verbale del quale invierà copia al Comune.

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 47
----------------------	---------------------------------	---------------	--------------

5. L'Amministrazione Comunale, attraverso i propri Uffici, si riserva, in qualsiasi momento e comunque non oltre 6 mesi dall'inizio dei lavori, la verifica del tracciamento sia rispetto alle ipotesi progettuali assentite che rispetto alle previsioni di assetto urbanistico edilizio in vigore all'atto dell'inizio dei lavori, imponendo, se del caso, le opportune variazioni.
6. In caso di piccole opere di completamento, o quando gli allineamenti di fronte e di livello fossero altrimenti predeterminati, l'avente titolo predispone idonea dichiarazione asseverata dal progettista, eventualmente integrata da documentazione grafica, da sottoporre all'approvazione del Servizio competente. L'Amministrazione Comunale provvede alla verifica entro giorni 20 dalla consegna dei citati elaborati, integrando, se del caso, le prescrizioni.
7. Per gli edifici posti in fregio a vie o spazi pubblici o di uso pubblico il soggetto titolare del Permesso di costruire o dell'atto equipollente ha l'obbligo di richiedere una specifica visita di verifica non appena l'opera abbia raggiunto il livello stradale.
8. Con separate istanze dovranno essere richieste le autorizzazioni per gli allacciamenti alle fognature comunali, alla rete dell'acquedotto e alle altre reti di servizi.

Articolo 44 CONDUZIONE DEL CANTIERE E RECINZIONI PROVVISORIE

1. I cantieri, in relazione alla tipologia dell'intervento edilizio da eseguire, dovranno essere installati e condotti secondo le regole di sicurezza e di custodia, nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica.
2. Devono inoltre essere messi in atto tutti gli accorgimenti tesi ad evitare inquinamento acustico, atmosferico, del terreno, della falda o di qualsiasi altro genere, ricorrendo, se del caso, alle autorizzazioni previste dalle leggi vigenti.
3. Nell'installazione e gestione dei cantieri le imprese devono provvedere a contenere il disturbo derivante dalla diffusione delle polveri mediante una corretta gestione dei percorsi dei mezzi pesanti e dei cumuli di terra, sabbia, macerie (a titolo di esempio: prevedendo percorsi ed ubicazioni il più possibile distanti da abitazioni e strade, pulizia dei percorsi, bagnatura dei cumuli, ecc.).
4. E' fatto obbligo provvedere alla pulizia dei tratti di strada e delle opere pubbliche o aperte al pubblico, confinanti con i cantieri, rimuovendo terra, sabbia, ghiaia o altri materiali che si depositano sulla sede stradale, nonché ripristinare eventuali danneggiamenti a seguito della presenza del cantiere.
5. Nel cantiere devono essere tenuti a disposizione gli atti abilitativi a costruire, corredati degli elaborati progettuali con il visto originale di approvazione (o loro copie autentiche), nonché la comunicazione dell'inizio dei lavori.

Deve inoltre essere tenuta a disposizione la documentazione prescritta dall'articolo 5 della Legge 5 novembre 1971 n° 1086 come sostituito dal D.P.R. n° 380/01 e s.m.i. e dal D.M. delle Infrastrutture del 17.01.2018 ed ogni eventuale altra autorizzazione necessaria per il conseguimento dei titoli abilitativi a costruire.

6. I cantieri edili a lunga permanenza (oltre trenta giorni) devono essere dotati di impianti di acqua potabile e di fognatura allacciati alle reti comunali; in caso di impossibilità dovuta a ragioni tecniche, si provvede con mezzi sostitutivi.
7. Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono rispondere alle vigenti norme di legge.
8. E' fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi l'intervento di persona idonea che lo rappresenti in qualità di responsabile di cantiere.
9. Il titolare del provvedimento edilizio, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Amministrazione comunale, recingere provvisoriamente l'area interessata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite dai competenti uffici comunali; la denuncia deve essere corredata dal nulla osta degli Enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei interessati. In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e a evitare la formazione di ristagni d'acqua.
10. L'avente titolo, quando le opere di recinzione comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa concessione; se la recinzione racchiude manufatti che interessano servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno quindici giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
11. Le recinzioni provvisorie di cantiere, da realizzarsi con pannellature continue di materiale resistente se prospicienti su spazi pubblici, devono avere aspetto decoroso ed essere alte almeno m. 2,00; gli angoli sporgenti di tali recinzioni devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnalazione luminosa a luce rossa fissa, accesa dal tramonto al levar del sole, secondo le prescrizioni contenute nel Codice della strada e nel relativo regolamento attuativo; per recinzioni di lunghezza superiore a m. 10,00, che sporgano sui marciapiedi o sul sedime stradale, devono essere installate lungo il perimetro luci rosse fisse distanti tra loro non più di m. 10,00, integrate da eventuali piastrine rifrangenti, di colore rosso e di superficie minima di cmq. 50, disposte "a bandiera" rispetto al flusso veicolare.
12. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso; se la recinzione racchiude manufatti che interessano servizi pubblici, deve comunque essere consentito – salvo casi eccezionali - il libero accesso a tali manufatti, ed in ogni caso il pronto accesso degli addetti ai servizi interessati.
13. L'Amministrazione Comunale, previo consenso del concessionario delle pubbliche affissioni, ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.
14. Per gli interventi edilizi che richiedono lavori di durata non superiore a 10 giorni, la delimitazione del cantiere può assumere una configurazione semplificata da definirsi, caso per caso, secondo le prescrizioni del Comune, fatte salve tutte le norme in materia di sicurezza e del Codice della strada.

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 49
----------------------	---------------------------------	---------------	--------------

15. L'Autorità comunale, in caso di violazione delle disposizioni di cui ai commi 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori. Per quanto in contrasto ovvero non disciplinato dal presente articolo si richiamano integralmente le disposizioni prescritte dal D.Lgs. n° 81 del 9.04.2008 in materia di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili.
16. L'Amministrazione Comunale può consentire l'inserimento sulle recinzioni provvisorie di messaggi pubblicitari o di spazi per affissioni in coerenza con i disposti del vigente regolamento per la pubblicità ed a condizione che siano mantenuti in condizioni decorose. Sulle recinzioni provvisorie possono essere installati pannelli informativi contenenti riproduzioni del progetto e notizie sulle previsioni dell'andamento dei lavori, secondo modelli e tipologie che possono essere stabilite dalla stessa Amministrazione.

Articolo 45 REQUISITI E DOTAZIONI DEI CANTIERI

1. Fermo restando quanto previsto dall'Articolo 125 (Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori), in tutti i cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e di custodia ed essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica. Devono inoltre essere messi in atto tutti gli accorgimenti atti a evitare inquinamento acustico, atmosferico, dei terreni, della falda, o di qualsiasi altro genere.
2. Salvo quanto più restrittivamente previsto dal Piano di Sicurezza e Coordinamento del cantiere e dal Regolamento Condominiale qualora si tratti di lavori all'interno di un edificio, a maggior tutela del vicinato, le attività di cantiere possono essere svolte nei seguenti orari:
 - nei mesi da ottobre ad aprile tra le ore 7,30 e le ore 19,00 nei giorni feriali, il sabato dalle ore 8,30 alle ore 13,00;
 - nei mesi da maggio a settembre tra le ore 7,30 e le ore 19,30 nei giorni feriali, il sabato dalle ore 8,30 alle ore 12,30.

I cantieri che necessitano di operare in orari diversi da quanto sopra indicato e i cantieri che operano a ciclo continuo dovranno essere appositamente autorizzati.

3. I cantieri dovranno essere dotati delle attrezzature di servizio ai lavoratori, occorrenti e prescritti dalle apposite normative. Le attrezzature di servizio per i lavoratori, realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono essere conformi alle norme igienico-sanitarie, sotto la responsabilità dell'assuntore dei lavori. Le stesse devono essere costruite con materiali leggeri e la loro permanenza non potrà eccedere quella prevista per la durata dei lavori cui sono funzionali.

I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'Unità operativa competente dell'ATS e il secondo sostituito con bagni chimici o bottino mobile secondo le prescrizioni vigenti. E' vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.

4. Nei cantieri interessati sia da lavori edili, sia da lavori di bonifica dei terreni, devono essere adottate tutte le precauzioni opportune al fine di evitare interferenze tra le due tipologie di lavori. Le aree del cantiere interessate dai lavori di bonifica dei terreni non dovranno

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 50
----------------------	---------------------------------	---------------	--------------

essere sottoposte a rimaneggiamenti o escavazioni se non previo parere dell'ufficio competente.

5. Nei cantieri edili deve essere affisso, in vista del pubblico, un cartello chiaramente leggibile, di dimensioni non inferiori al formato A3 con l'indicazione:
 - a) del tipo dell'opera in corso di realizzazione;
 - b) degli estremi del titolo abilitativo e del nome del titolare degli atti abilitativi a costruire;
 - c) della denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori;
 - d) dei nominativi del progettista, del direttore dei lavori e del responsabile del cantiere.
6. Tale cartello, che può riportare altre indicazioni oltre a quelle sopra specificate (ad esempio, i nominativi dei progettisti degli impianti tecnologici e dei coordinatori per la progettazione e per l'esecuzione dei lavori), è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

Articolo 46 CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI

1. La stabilità degli scavi, verificata in sede progettuale secondo quanto richiesto dalla normativa vigente, deve essere assicurata con mezzi idonei a contenere la spinta del terreno circostante e a garantire la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze. La sicurezza degli edifici eventualmente adiacenti deve comunque essere controllata mediante operazioni di monitoraggio e di verifica in relazione alle caratteristiche dello scavo riferite al tipo di terreno. Tali operazioni devono essere condotte a cura e spese del titolare dell'atto abilitativo a costruire.
2. Gli scavi non devono impedire od ostacolare l'ordinario uso degli spazi pubblici, ed in specie di quelli stradali; ove risulti peraltro necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta al riguardo concessione all'Autorità comunale.
3. Gli interventi di demolizione con carattere autonomo sono soggetti a permesso di costruire o atto equipollente.
4. Il rilascio del permesso di costruire o dell'atto equipollente di demolizione è subordinato:
 - a) alla verifica che il fabbricato da demolire sia sgombro da persone e/o cose; nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
 - b) all'impegno di procedere per le necessarie disinfezioni del fabbricato stesso da effettuarsi immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
 - c) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
 - d) all'impegno a provvedere allo smaltimento differenziato dei rifiuti generati dalla demolizione e alla necessaria bonifica delle aree;
 - e) all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno;
 - f) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.
5. Nel caso di demolizione parziale, devono essere salvaguardate la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione.
6. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno per tutelare la pubblica incolumità o l'igiene pubblica, può essere compiuto l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente e a spese dello stesso.

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 51
----------------------	---------------------------------	---------------	--------------

7. Nei cantieri ove si procede a demolizioni si deve provvedere affinché i materiali di risulta vengano fatti scendere, con le dovute precauzioni, a mezzo di apposite trombe o di idonei recipienti atti ad evitare imbrattamenti e pericoli alle persone e alle cose; se del caso, si deve effettuare la preventiva bagnatura dei materiali medesimi allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.
8. Per i cantieri ove si procede a demolizioni mediante magli od altri macchinari a braccio meccanico, è data facoltà all'Autorità comunale di disporre, oltre alla bagnatura, ulteriori accorgimenti allo scopo di evitare polverosità ed inquinamento acustico.
9. Il materiale di risulta dalle demolizioni e dagli scavi deve essere trasportato e smaltito in una discarica autorizzata a norma di legge, nel rispetto delle disposizioni vigenti; è fatto obbligo al titolare dell'atto abilitativo a costruire di conservare la relativa documentazione.
10. La rimozione di parti in cemento amianto è soggetta alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia.
11. In caso di violazione delle disposizioni del presente articolo si applicano le sanzioni amministrative previste dal Titolo IV, *Cantieri temporanei o mobili*, del D.Lgs. n° 81/2008.

Articolo 47 SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI MISURE PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA

1. I cantieri devono essere installati secondo le regole di sicurezza e custodia nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali ed europee vigenti in materia di prevenzione, di segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica.
2. Tutte le strutture provvisionali del cantiere edilizio (ponteggi di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità, devono essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità degli operai e dei passanti e l'integrità delle cose conformandosi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni e la sicurezza del lavoro. I fronti dei ponteggi verso strada devono essere provvisti di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.
3. Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non muniti di certificato di omologazione rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli enti cui è affidata la vigilanza in materia.
4. La movimentazione delle merci e delle materie prime, sia attuata con mezzi a terra sia mediante sollevamento con gru o sistemi di elevazione, non può avvenire fuori dalle aree recintate e protette con divieto di impiego, anche temporaneo, di spazi comunque aperti al pubblico transito.
5. Quando per motivate cause si dovessero, comunque, interessare spazi pubblici e/o di uso pubblico, questi devono o essere chiusi al pubblico - dietro specifica autorizzazione dell'Autorità competente - o essere protetti con opere provvisionali in grado di assicurare, per dimensionamento, conformazione e materiale, l'incolumità di persone e cose.
6. Nel corso dei lavori di soprelevazione devono essere adottate tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 52
----------------------	---------------------------------	---------------	--------------

7. Per tutta la durata dei lavori, ogni cantiere recintato deve essere organizzato in modo da essere mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, che possano provocare qualsiasi tipo di inquinamento. Deve inoltre essere adottato ogni accorgimento per evitare danni o molestie a persone e cose private.
8. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene, il decoro e la stabilità delle parti già costruite; in difetto, l'Autorità comunale ordina al costruttore e/o al titolare dell'atto abilitativo a costruire, gli adempimenti necessari e, in caso di inottemperanza, dispone gli interventi sostitutivi a spese degli inadempienti.
9. I tecnici comunali, nell'effettuare sopralluoghi, verificano l'osservanza delle disposizioni del presente Regolamento e delle altre norme vigenti in materia, informando, in caso di violazione, gli organi competenti a perseguire le infrazioni riscontrate ed a disporre i rimedi più opportuni.

Articolo 48 RIPRISTINO DEL SUOLO PUBBLICO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI

1. Ultimati i lavori, il costruttore e il titolare dell'atto abilitativo a costruire sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, e nel rispetto delle vigenti norme sul superamento delle barriere architettoniche, delle aree e degli impianti ed attrezzi pubblici; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.
2. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese del costruttore e, in solido con questi, del titolare degli atti abilitativi a costruire; tali spese dovranno essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge ed escusione delle garanzie fidejussorie rilasciate, esse sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n° 639.
3. Durante tutta la durata dei lavori il costruttore deve mantenere costantemente pulito lo spazio pubblico per tutta l'estensione del suo cantiere, fatto salvo quanto disposto dal Codice della strada e dal suo regolamento attuativo. Quando si verificassero spargimenti di materiale, è necessario provvedere tempestivamente alla pulizia.
4. Non è consentito mantenere in opera ponteggi su suolo pubblico per tempi eccedenti la realizzazione delle opere. I ponteggi non dovranno recare danno al verde arboreo e alto arbustivo non interessati dal progetto e presenti nell'area di cantiere o nelle sue adiacenze.
5. Le pavimentazioni degli spazi pubblici, le aiuole e gli spazi verdi, compresi impianti di irrigazione e vegetazione, interessati da lavori o cantieri devono essere ripristinati con le stesse caratteristiche originarie e con gli stessi materiali di finitura evitando rappezzì e provvedendo, in caso di rottura suolo, ad un adeguato ripristino della pavimentazione esistente. Non oltre 15 giorni dalla fine lavori lo spazio del cantiere e quello di influenza dovranno essere restituiti in condizioni decorose, senza tracce dei materiali di risulta e con pavimentazioni, aiuole e spazi verdi completamente ripristinati alla condizione originaria. A tal fine il costruttore e il titolare dell'atto abilitativo a costruire sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, delle aree e degli impianti ed attrezzi pubblici; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale. Trascorsi 12 mesi dalla fine dei lavori l'autorità comunale effettuerà un sopralluogo finale per verificare il consolidamento del suolo, la tenuta del

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 53
----------------------	---------------------------------	---------------	--------------

manto stradale, l'attecchimento del manto erboso e di eventuali alberi. A seguito dell'esito favorevole di questo sopralluogo, con facoltà del costruttore di assistere, la garanzia fidejussoria potrà essere rilasciata.

6. Il costruttore deve mantenere in perfetta efficienza le opere di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche presenti sullo spazio pubblico occupato e mantenere sempre accessibili i chiusini d'ispezione delle reti fognarie pubbliche, in particolare non accatastandovi materiale o facendo sostare mezzi.

Articolo 49 MISURE DI CANTIERE ED EVENTUALI TOLLERANZE

1. L'esecuzione dell'intervento deve avvenire in conformità alle misure progettuali, che si intendono fisse ed immutabili.
2. La disciplina delle varianti è stabilita dalla normativa regionale e nazionale vigente, ivi compresi i limiti che classificano le condizioni di variante essenziale e non essenziale.
3. Fatti salvi i diritti dei terzi, le disposizioni di leggi e altri regolamenti e qualora non si eccedano le condizioni previste dall'articolo 34bis del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i., gli scostamenti e le variazioni di progetto non costituiscono variante e sono ritenute tolleranze costruttive.
4. Qualora le condizioni di cui al comma 3 siano rispettate, non vi è l'obbligo di presentare ulteriori comunicazioni e pertanto non sussiste la condizione di variante al progetto. Negli altri casi, anche se le modifiche realizzate in fase esecutiva non costituiscano variazione essenziale del titolo abilitativo, è fatto obbligo presentare opportuno progetto di variante per l'aggiornamento degli elaborati depositati presso l'Amministrazione Comunale prima della fine lavori e comunque prima della presentazione di SCIA di agibilità dell'immobile o di porzione di esso.
5. Le tolleranze esecutive di cui ai punti sopraelencati, realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituiscono violazioni edilizie e sono dichiarate dal tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali.

Articolo 50 ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI-STORICI-ARTISTICI E PER GLI INTERVENTI DI BONIFICA E DI RITROVAMENTI DI ORDIGNI BELLCI

1. Nel caso in cui nel corso di un intervento edilizio, o nel fare scavi, si scoprano elementi di interesse storico, artistico o archeologico non conosciuti e denunciati in sede di progetto, il titolare del titolo abilitativo e/o comunicazione, il direttore dei lavori, il costruttore o chiunque ne venisse a conoscenza, deve darne immediato avviso al Comune o alla competente Soprintendenza, fermi restando gli obblighi previsti in materia dalle leggi vigenti. All'atto del ritrovamento devono essere adottate tutte le misure idonee alla salvaguardia dei reperti.
2. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico devono essere posti a disposizione degli enti competenti, mediante immediata comunicazione alla Soprintendenza competente ed informare l'Autorità comunale del reperimento; l'Autorità comunale richiede l'intervento degli enti competenti. I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere sospesi in modo da lasciare intatte le cose

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 54
----------------------	---------------------------------	---------------	--------------

ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia

50.1 Ritrovamenti archeologici, storici e artistici

1. I progetti di opere edilizie comportanti i lavori di scavo in aree non assoggettate a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 e s.m.i., ma individuate come aree a rischio archeologico in elaborazioni cartografiche eseguite dalla Soprintendenza Archeologica della Lombardia (Carta del Rischio Archeologico) o dal Piano dei Governo del Territorio, devono essere sottoposti a segnalazione preventiva alla Soprintendenza competente e al Comune.
2. Tale segnalazione deve essere inviata almeno 20 (venti) giorni prima dell'inizio effettivo dei lavori di scavo. Copia della stessa deve essere allegata all'eventuale presentazione del titolo edilizio. In ogni caso, qualunque lavoro di scavo nelle suddette aree deve comunque essere segnalato alla Soprintendenza Archeologica della Lombardia, indipendentemente dalla successiva realizzazione di un intervento edilizio.
3. Tutte le opere e gli interventi dovranno rispettare pedissequamente le indicazioni e le eventuali prescrizioni dettate dalla Soprintendenza Archeologica atte a evitare il danneggiamento del patrimonio archeologico.

Per le opere pubbliche e di interesse pubblico, comprese le opere di urbanizzazione, la verifica dell'interesse archeologico deve essere anticipata alla fase del progetto preliminare.

4. Qualora nella preparazione del cantiere e durante i lavori si evidenziassero ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico, questi devono essere immediatamente denunciati alla Soprintendenza Archeologica o ad altra autorità eventualmente competente ed essere posti a disposizione della medesima. Contestualmente, entro il quinto giorno dal ritrovamento, ne deve essere data comunicazione al Dirigente dell'unità organizzativa che abbia rilasciato o assentito il provvedimento edilizio. I lavori – per la parte interessata – devono essere immediatamente sospesi, avendo cura di lasciare intatti i ritrovamenti, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

50.2 Ordigni bellici

1. Qualora a seguito di una prima verifica di natura storica e bibliografica emergano forti probabilità circa la presenza di ordigni bellici, preliminarmente ai lavori di scavo dovrà essere richiesta ed eseguita indagine specifica da effettuarsi a cura del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione, di cui all'art. 91, comma 2, bis del D.Lgs. n° 81/2008 e s.m.i.
2. Qualora durante le operazioni di indagine venissero rilevati ordigni bellici o residuati di tali oggetti dovrà esserne data immediata comunicazione al Responsabile del Procedimento, all'Autorità Militare ed al Comando di Polizia Locale competente per zona. Nel caso in cui l'area debba essere sottoposta a procedimento di bonifica, la comunicazione deve essere inviata anche all'ufficio comunale competente per le bonifiche.

Articolo 51 FASCICOLO DEL FABBRICATO

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 55
----------------------	---------------------------------	---------------	--------------

1. Il proprietario o l'amministratore, nel caso di condomini, sono tenuti a costituire e mantenere il *"Fascicolo del fabbricato"* per ogni edificio pubblico o privato.
2. Il fascicolo del fabbricato è costituito dai seguenti elementi fondamentali, eventualmente allegabili anche in formato digitale:
 - identificazione dell'edificio
 - a) individuazione catastale e georeferenziazione dell'immobile;
 - b) titoli abilitativi relativi alla costruzione del fabbricato e delle successive modifiche strutturali (compresi eventuali sopralzzi), corredati dei relativi elaborati grafici;
 - c) documentazione relativa ad eventuali acquisizioni o scambi di diritti edificatori, nonché atti di asservimento delle eventuali porzioni pertinenziali all'intero edificio;
 - d) copia della richiesta del certificato di agibilità con allegata la documentazione richiesta dalla normativa vigente;
 - documentazione relativa alla struttura
 - a) copia delle denunce dei cementi armati (o delle strutture), collaudo statico e successive varianti, corredati dei relativi elaborati grafici;
 - b) copia della denuncia sismica, ivi compresa l'autorizzazione sismica qualora necessaria;
 - sicurezza/impiantistica
 - a) elaborati tecnici relativi agli impianti comuni realizzati nel fabbricato ed agli interventi di manutenzione e modifica degli stessi, corredati delle relative certificazioni di conformità e dei relativi elaborati grafici;
 - b) indicazioni circa la presenza e le modalità di uso e manutenzione dei dispositivi di sicurezza predisposti per gli interventi di manutenzione, corredati dei relativi elaborati grafici;
 - c) relazione energetica di cui al D.Lgs. n° 192/2005 (ex legge n° 10/1991) e certificazione energetica, corredate dei relativi allegati;
 - d) certificati di prevenzione incendi, o altro previsto dalla medesima normativa, corredati dei relativi elaborati grafici.
3. Il suddetto obbligo dovrà essere soddisfatto a partire dall'entrata in vigore del presente Regolamento, per tutti gli edifici di nuova costruzione, oppure oggetto di sostituzione o ristrutturazione edilizia e ampliamento.
4. In caso di vendita il suddetto *"Fascicolo del fabbricato"* dovrà essere consegnato al nuovo proprietario; analogamente, esso dovrà essere consegnato nel caso di subentro di un nuovo amministratore condominiale.
5. Fermo restando quanto previsto ai precedenti commi 3 e 4, tutte le pratiche edilizie, presentate dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento e per qualsiasi tipo di intervento, nonché le certificazioni acquisite, dovranno essere conservate dal proprietario relativamente alla singola unità immobiliare, o dall'Amministratore nel caso di condomini, i quali dovranno consegnarne copia ai successivi acquirenti in caso di vendita e al successivo Amministratore in caso di modifica dell'incarico.
6. E' parte integrante del fascicolo del fabbricato, il fascicolo per le future manutenzioni previsto dall'articolo 91, comma 1, lettera a) e Allegato XVI del D.Lgs. n° 81/2008 e s.m.i.

**TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI
COSTRUTTIVE E FUNZIONALI****CAPO I REGOLE GENERALI DEGLI INTERVENTI – NORME PRELIMINARI****Articolo 52 TUTELA AMBIENTALE**

1. Allo scopo di favorire una migliore qualità della vita, anche delle generazioni future, gli edifici devono essere progettati, realizzati e mantenuti utilizzando tutte le tecnologie disponibili al fine di:
 - ridurre l'utilizzo di fonti energetiche non rinnovabili;
 - ridurre le emissioni inquinanti di qualsiasi natura;
 - garantire il miglior comfort ambientale interno ed esterno agli edifici;
 - garantire idonee condizioni di flessibilità nell'utilizzo dei fabbricati;
 - stimolare l'utilizzo di materiali riciclati e riciclabili;
 - favorire il consumo responsabile dell'acqua potabile.

Articolo 53 SUPERFICIE PERMEABILE E SALVAGUARDIA DEL SUOLO NON EDIFICATO

1. Negli ambiti del tessuto urbano consolidato (TUC), con esclusione del tessuto di interesse storico, architettonico e ambientale, interno al centro abitato, la superficie permeabile non deve risultare inferiore ai parametri stabiliti dalle norme del Piano delle Regole.
2. Su suolo non edificato agricolo e di elevata sensibilità paesistica, è necessario salvaguardare almeno il 20% della superficie fondiaria, che non potrà essere interessata né da attività cantieristiche, né da successive costruzioni e dovrà essere conservata a verde, ovvero piantumata con specie arboree appartenenti alla flora della pianura lombarda, mentre è in ogni caso vietato l'impianto di esemplari arborei o arbustivi appartenenti a specie alloctone, qualora queste esibiscano accertata o notoria attitudine invasiva.
3. Negli interventi sull'esistente è consentito il mantenimento dei parametri dell'esistente; inoltre le disposizioni dei primi due commi non sono vincolanti qualora l'intervento sia finalizzato al miglioramento della situazione igienico-sanitaria preesistente o all'abbattimento delle barriere architettoniche.

**Articolo 54 PROGETTAZIONE UNIVERSALE: ACCESSIBILITA', VISITABILITA', ADATTABILITA' DEGLI EDIFICI –
BARRIERE ARCHITETTONICHE**

1. Tutti gli edifici oggetto di intervento devono essere Visitabili e Adattabili oltre che Accessibili, secondo le indicazioni normative vigenti. Solo per gli edifici unifamiliari ovvero con non più di quattro alloggi, è richiesto unicamente il requisito di Adattabilità. Al fine di migliorare l'Accessibilità negli edifici esistenti in caso di necessità motivata da specifiche disabilità, sono consentite deroghe agli articoli del Titolo III, Capo II.

In tutti gli interventi edilizi sulle unità immobiliari aperte al pubblico, a partire dagli interventi qualificabili di manutenzione straordinaria, deve essere garantito il requisito di Visitabilità per gli spazi utilizzati dal pubblico. Gli accessi devono essere garantiti dal piano strada anche con arretramento della porta di ingresso rispetto al filo della vetrina e la formazione di un piano inclinato trattato con materiale antisdrucchio e segnalato con colore visibile, di lunghezza adeguata all'arretramento della soglia di ingresso, con pendenze massime conformi ai disposti della L.R. 6/89.

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 57
----------------------	---------------------------------	---------------	--------------

2. Qualora non sia possibile realizzare una soluzione per l'ingresso accessibile all'interno della proprietà per l'eccessivo dislivello esistente o per altre questioni strutturali, è possibile intervenire con una soluzione che insista sullo spazio antistante all'ingresso su suolo pubblico, con soluzioni di adeguata efficacia (rampe esterne, piattaforme meccaniche, rampe removibili). A tal fine il progetto – a firma di un tecnico abilitato – dovrà essere presentato al competente Ufficio Occupazione Suolo Pubblico e dovrà individuare la soluzione più adatta, mantenibile a titolo gratuito, nel rispetto degli spazi di passaggio sul marciapiede, della sicurezza delle attrezzature/impianti pubblici e della percezione da parte delle persone con disabilità sensoriale; in questo caso per l'occupazione di suolo pubblico non sarà previsto alcun onere. Qualora non sia possibile, per la ridotta larghezza del marciapiede, adottare una soluzione che insista sullo spazio antistante l'ingresso su suolo pubblico, è possibile adottare la soluzione provvisoria (scivoli mobili o altre soluzioni) di cui al successivo comma 4.
3. Tutte le attività di tipo commerciale, ricettivo, culturale, sportivo e per lo spettacolo, aperte al pubblico che non presentino un ingresso accessibile sono tenute a dotarsi di una soluzione provvisoria, per garantire l'accesso alle persone con disabilità, con scivoli mobili (o altra soluzione) e campanello di chiamata (visitabilità condizionata).
4. I condomini residenziali favoriscono le migliorie per l'Accessibilità, privilegiando, ove possibile, le soluzioni fruibili dal maggior numero di persone. Negli edifici residenziali l'installazione di montascale (a pedana o seggiolino) non deve ridurre (in posizione di chiusura) il passaggio della scala a meno di cm. 85,00.
5. L'installazione di elevatori a cabina per garantire l'accessibilità ai piani è ammessa anche per dislivelli superiori a m. 4,00, nel rispetto delle normative specifiche per questi impianti (D.Lgs. 27 gennaio 2010, n° 17).
6. Ai requisiti di Accessibilità, Visitabilità e Adattabilità sono ammesse le deroghe previste dalla legislazione vigente, ed in particolare quelle relative a:
 - locali tecnici, l'accesso ai quali è riservato ai soli addetti;
 - edifici residenziali con più di tre livelli, compresi i piani interrati e porticati, per i quali è consentita solo la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, purchè sia assicurata la possibilità tecnica di installazione in tempi successivi (preferendo soluzioni che prevedano la futura installazione di elevatori/ascensori rispetto all'installazione di servoscala); deve essere comunque assicurata l'accessibilità delle parti comuni al piano terra e ai piani interrati.

CAPO II DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

Articolo 55 CAMPO DI APPLICAZIONE

1. Le norme di cui al presente Capo devono sempre essere osservate negli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia e, fatte salve le procedure previste dal successivo punto del presente articolo, in tutti gli altri casi d'intervento sul patrimonio edilizio esistente, esse non sono vincolanti qualora l'intervento comporti un sostanziale miglioramento della situazione igienica preesistente.
2. Su motivata e documentata richiesta e previo parere favorevole della competente struttura sanitaria territoriale, sono ammesse soluzioni alternative a quelle previste dal presente Regolamento, purchè permettano il raggiungimento dello stesso fine perseguito dalla norma regolamentare.
3. I requisiti degli spazi di abitazione relativi alla superficie dei singoli locali (esclusi i servizi igienici), altezze locali, vespai ed intercapedini e spazi di servizio di cui al presente Capo si applicano anche a uffici, negozi, studi professionali e laboratori, salvo diverse specifiche regolamentazioni.
4. Sono fatte salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia di interventi di edilizia residenziale pubblica, nonché per particolari destinazioni (sanitarie, scolastiche, socio assistenziali, ricettive, ecc.).

Articolo 56 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI

1. Chiunque diriga ed esegua lavori di realizzazione di manufatti edilizi, di costruzione di nuovi fabbricati, di ristrutturazione, restauro e manutenzione di fabbricati esistenti, di installazione o modifica di impianti tecnologici a servizio dei fabbricati, di installazione o modifica di impianti destinati ad attività produttive all'interno dei fabbricati od in aree ad essi pertinenti, deve provvedere, sotto personale responsabilità, che le opere siano compiute a regola d'arte e rispondano alle norme di sicurezza e di igiene prescritte dalle leggi, dai regolamenti e dalle direttive in vigore.
2. Le norme di settore alle quali devono conformarsi i requisiti tecnici e prestazionali degli interventi edilizi sono riferite alle sotto riportate esigenze di:
 - a) resistenza meccanica e stabilità;
 - b) sicurezza in caso di incendio;
 - c) tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente;
 - d) sicurezza nell'impiego;
 - e) protezione contro il rumore;
 - f) risparmio energetico;
 - g) facilità di accesso, fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature;
 - h) eliminazione delle barriere architettoniche.
3. Se per il soddisfacimento dei requisiti, le vigenti norme impongono di procedere a deposito di atti, approvazione di progetti, collaudi, controlli finali o altro, presso istituzioni pubbliche diverse dal Comune, il professionista incaricato, ai fini della conformità ai suddetti requisiti, deve comunicare all'Autorità comunale gli estremi dei relativi atti e la denominazione dell'ufficio pubblico competente.

4. Nel caso di approvazione condizionata, soggetta a prescrizione, il professionista incaricato ai fini della conformità al requisito deve produrre copia del documento rilasciato dal pubblico ufficio competente, riportante per esteso le condizioni imposte; il Comune, in sede di controllo, ha facoltà di richiedere copia completa della pratica presentata presso l'ufficio suddetto.
5. Per quanto concerne i requisiti di cui al punto 2 lettera h) la normativa di settore è integrata dalla prescrizione di cui all'articolo 114.

Articolo 57 SERVIZI INDISPENSABILI DEGLI EDIFICI

1. Gli edifici, per potersi considerare agibili, devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione e funzione, almeno dei seguenti servizi fondamentali:
 - riscaldamento;
 - distribuzione dell'acqua potabile;
 - distribuzione dell'energia elettrica;
 - raccolta e smaltimento delle acque meteoriche e delle acque nere;
 - locali o spazi per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.
2. Secondo le specifiche disposizioni di legge o di regolamento, gli edifici oggetto di interventi edilizi dovranno essere dotati di:
 - sistemi di trasporto verticale delle persone e delle cose, secondo quanto previsto dalla legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
 - sistemi di protezione dagli incendi;
 - impianto contro le scariche atmosferiche;
 - impianti di estrazione meccanica dell'aria e/o di condizionamento;
 - infrastruttura adeguata di telecomunicazione ad alta velocità e ricarica elettrica dei veicoli;
 - predisposizione alla banda ultra larga ai sensi dell'art. 24 comma 5 lett. e-bis del DPR 380/2001.

Articolo 58 REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI, RIFERITI ALLA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE, ALL'EFFICIENZA ENERGETICA E AL CONFORT ABITATIVO, FINALIZZATI AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E IDRICI, ALL'UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI E DI MATERIALI ECOCOMPATIBILI, ALLA RIDUZIONE DELLE EMISSIONI INQUINANTI O CLIMA-ALTERANTI, ALLA RIDUZIONE DEI RIFIUTI E DEL CONSUMO DI SUOLO, AL RISPETTO DEL PRINCIPIO DI INVARIANZA IDRAULICA E IDROGEOLOGICA

1. Il presente Regolamento definisce i criteri generali di inserimento ambientale delle costruzioni e i principali requisiti prestazionali degli edifici. Una più specifica disciplina tecnica relativa all'efficienza energetica, al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima-alteranti, al confort abitativo e alla riduzione dei rifiuti, potrà essere definita da appositi regolamenti.

58.1 VALORIZZAZIONE DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

1. Per limitare le emissioni in atmosfera di sostanze inquinanti e/o nocive all'ambiente, oltre che per ridurre i costi di esercizio, negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico e negli edifici privati, di nuova costruzione o ampliamento, si dovrà garantire il soddisfacimento del fabbisogno energetico degli stessi, per il riscaldamento, il

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 60
----------------------	---------------------------------	---------------	--------------

condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, con il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica, fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente.

2. La presente norma è valida per tutti gli edifici dotati di impianto di riscaldamento. Per gli edifici esistenti, il suggerimento è valido in caso di rifacimento dell'impianto di riscaldamento per interventi di ampliamento di ogni tipo su edifici con destinazione d'uso non residenziale.
3. A meno di documentati impedimenti di natura tecnica, economica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione dovranno preferibilmente essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiato possibile sulle facciate.
4. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa dovranno essere disposti a sud-est, sud e sud-ovest, conformemente al loro fabbisogno di sole.
5. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) saranno disposti lungo il lato nord e serviranno da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi utilizzati.
6. Le aperture massime saranno preferibilmente collocate a sud, sud-ovest, mentre ad est saranno minime. Per tutte le nuove costruzioni, gli ampliamenti o le ristrutturazioni che comportino la sostituzione dei serramenti, è suggerito l'utilizzo di vetro camera con vetri a bassa emissività.
7. Le facciate rivolte ad ovest potranno anche essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale.
8. Nel caso di edifici nuovi o sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, la potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, obbligatoriamente installati sopra o all'interno dell'edifici o nelle relative pertinenze, devono rispondere ai requisiti previsti dalla legge.

58.2 ILLUMINAZIONE PUBBLICA E PRIVATA

1. Su tutto il territorio comunale è reso obbligatorio, per l'illuminazione stradale, l'uso di sistemi illuminanti ad alta efficienza, salvo impedimenti tecnici o vincoli architettonici o artistici ed ambientali documentati.
2. Negli edifici di proprietà pubblica e negli edifici ad uso pubblico di nuova costruzione è reso obbligatorio l'uso di sistemi illuminanti ad alta efficienza, salvo impedimenti tecnici o vincoli architettonici o artistici ed ambientali documentati.

58.3 SISTEMI DI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE DELL'ACQUA CALDA SANITARIA

1. Per gli edifici pubblici e privati di nuova costruzione o per gli ampliamenti e le ristrutturazioni che comportino il rifacimento dell'impianto di riscaldamento, è consigliato l'utilizzo di impianti ad irraggiamento o tesi al massimo comfort ambientale ed al risparmio energetico.
2. I sistemi consigliati sono i seguenti:
 - impianto di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento;
 - impianto di riscaldamento a pannelli radianti a parete o a soffitto;

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 61
----------------------	---------------------------------	---------------	--------------

- impianto di riscaldamento a battiscopা.
- 3. Per gli edifici pubblici e privati di nuova costruzione o di ristrutturazioni di impianti termici è obbligatoria l'installazione di impianti alimentati da fonti rinnovabili di energia per la produzione di acqua calda ad uso sanitario almeno per la quota fissata dalla normativa vigente.
- 4. I pannelli solari devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli. In tutte le altre zone per l'installazione si adottano le seguenti indicazioni:
 - gli impianti devono essere preferibilmente adagiati alla copertura inclinata o meglio integrati in essa;
 - i serbatoi di accumulo devono essere necessariamente mascherati all'interno di un vano tecnico;
 - nel caso di coperture piane, i pannelli ed i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purchè non visibili dal piano stradale sottostante, ed evitando l'ombreggiamento tra di essi, se disposti su più file;
 - qualora le strutture occupino dimensioni significative siano posizionate sulle coperture, negli spazi a giardino o negli spazi a parcheggio, previa acquisizione del parere della Commissione Locale per il Paesaggio.
- 5. Per la produzione dell'acqua calda refrigerante negli impianti di condizionamento estivo è suggerito l'impiego di macchine frigorifere ad assorbimento di calore prodotto da collettori solari. Si consiglia di prevedere l'installazione di pannelli solari fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

58.4 CONTENIMENTO DEI CONSUMI IDRICI: UTILIZZO DELLE ACQUE METEORICHE

- 1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile si suggerisce, fatte salve necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo di acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili, passaggio e aree a parcheggio.
- 2. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico, quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate, oppure disperse sul suolo.
- 3. Per tutti gli edifici di nuova costruzione e ristrutturazione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a mq. 100, si suggerisce la dotazione di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni non inferiori a mc. 1 per ogni mq. 50 di superficie coperta degli stessi.
- 4. La cisterna sarà dotata di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di sfioratore sifonato collegato alla rete di scarico per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.
- 5. L'impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente. La relativa rubinetteria dovrà essere dotata di sistemi di comando idonei ad escludere utilizzi impropri dell'acqua erogata da parte di terzi.

58.5 INSERIMENTO AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (rifiuti organici, residui industriali, ecc.) se non dopo aver risanato il sottosuolo della proprietà corrispondente in funzione degli usi previsti.
Ai fini dell'utilizzazione della proprietà sono inderogabili e cogenti le prescrizioni e le limitazioni agli usi contenute nel piano di caratterizzazione e nel piano di bonifica.
2. Il giudizio concernente l'opera di risanamento è dato dall'Ente competente in materia igienico sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari, i cui oneri sono a carico del richiedente.
3. Tutte le costruzioni devono essere inserite armoniosamente nel contesto ambientale.
4. I fabbricati di nuova costruzione, o soggetti a ricostruzione o a recupero, devono risultare coerenti nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture con gli edifici circostanti, in particolare con quelli di particolare pregio, anche senza essere necessariamente simili a questi, nonché inserirsi nell'ambiente urbano o naturale rispettandone le caratteristiche peculiari. L'eventuale proposta di forme e materiali estranei al contesto, se richiesto, deve essere esaurientemente motivata da una relazione che ne chiarisca le motivazioni e che ne indichi la collocazione nell'ambito della disciplina architettonica, nonché da bozzetti esplicativi e viste tridimensionali che riguardino l'intorno architettonico dell'intervento.
5. L'Autorità comunale, sentito il parere della Commissione Locale per il Paesaggio, in sede di rilascio degli atti di assenso all'edificazione, ha facoltà di richiedere, con congrua motivazione, soluzioni progettuali specifiche dirette ad ottenere migliori risultati di inserimento ambientale.
6. L'Autorità comunale, sentita la Commissione Locale per il Paesaggio, può altresì disporre la sostituzione o la rimozione di elementi accessori esistenti - quali scritte, insegne, decorazioni, sovrastrutture, ecc. - che non si accordano con le caratteristiche ambientali.
7. I lavori e le opere necessarie per l'arredo complementare, in coerenza con il progetto autorizzato e/o secondo le prescrizioni imposte negli atti di assenso all'edificazione, devono essere compiuti allo scadere del periodo fissato, ai sensi della normativa vigente.
8. 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.
9. Fermi restando i principi generali del precedente comma, nella scelta dei materiali dovrà essere privilegiata la riciclabilità ed il possibile riuso. Anche per i materiali utilizzati nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni dovranno essere privilegiati i materiali bioecocompatibili: tale requisito si intende soddisfatto se almeno 7 prodotti sui 12 della seguente lista, sono costituiti da materiali naturali, privi di fibre minerali libere cancerogene e di sostanze che rilascino composti organici volatili (COV) tossici per l'uomo ed il cui ciclo di vita risulti rispettoso della salute dell'uomo e dell'ambiente:
 - leganti e colle cementizie;
 - laterizi;
 - superfici trasparenti;
 - malte e calcestruzzi;

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 63
----------------------	---------------------------------	---------------	--------------

- manufatti in cemento;
- legname da costruzione;
- colori, vernici e impregnanti in ambienti confinati.
- grigliati (aerazione, ventilazione, frangisole, schermi solari, sicurezza antintrusione, pergolati, ecc...);
- impianto di riscaldamento/raffrescamento/ventilazione (distribuzione);
- isolanti termici ed acustici;
- serramenti esterni (telai, persiane, ecc.) ed interni;
- pavimenti e rivestimenti.

10. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del precedente comma: i metalli ed il vetro sono considerati naturali; il legname da costruzione è considerato naturale/sostenibile se certificato almeno FSC (*Forest Stewardship Council*) o PEFC (*Programme for Endorsement of Certification schemes*); per il sughero è sufficiente che sia di provenienza italiana; per le vernici è sufficiente esibire l'autocertificazione delle ditte produttrici con la quale si attesti la biocompatibilità del prodotto ottenuta attraverso il basso impatto ambientale del processo di produzione, la non tossicità e pericolosità per inalazione e per chi li usa, la non dannosità anche in fase di smaltimento per l'assenza di solventi di derivazione petrolchimica, resine acriliche, viniliche, alchiliche e biocidi. La naturalità/sostenibilità dei materiali dovrà essere dichiarata attraverso la compilazione di apposita relazione dimostrativa inserita nella relazione generale e accompagnata da schede dei materiali o equivalente documentazione dalle quali si evinca l'assenza delle predette sostanze.
11. Al fine di ridurre l'impatto ambientale dei trasporti e promuovere l'economia locale, tra i 12 materiali della lista riportata nel precedente comma 9, si consiglia di sceglierne almeno 10 che siano prodotti e distribuiti in località ubicate entro un raggio di km. 150 e di impiegare mano d'opera locale (entro un raggio di km. 75).

58.6 REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI

1. Se il terreno da edificare è soggetto ad infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio e devono essere adottati gli accorgimenti atti ad impedire che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alle murature e/o alle strutture sovrastanti.
2. In ogni caso devono essere adottate soluzioni costruttive tali da impedire la risalita dell'acqua per capillarità e le parti murarie dei locali sotterranei o seminterrati devono essere protette mediante la posa di manti impermeabili o la realizzazione di intercedimenti.
3. I pavimenti non devono appoggiare direttamente sul terreno e l'edificio deve essere isolato dal suolo mediante vespaio di altezza non inferiore a cm 30, ove possibile ventilato.
4. Il pavimento del piano terreno non deve essere, di norma, situato ad una quota inferiore rispetto al piano dell'area esterna alla soglia di accesso e comunque non deve essere inferiore alla quota del marciapiede ove esistente e/o in progetto. In ogni caso, per le nuove costruzioni, la sopraelevazione del pavimento del piano terreno sul piano del marciapiede stradale o, se assente, dal ciglio della carreggiata non deve essere inferiore a cm. 30.
5. Possono essere ammesse soluzioni tecniche diverse da quelle disciplinate nei commi 3 e 4 del presente articolo, atte a conseguire i medesimi risultati circa la protezione dall'umidità e dalle infiltrazioni di acqua, soprattutto nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente.

6. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che emettono sorgenti radioattive nocive alla salute. E' vietato utilizzare materiali insalubri o che emettono radiazioni in quantità nocive alla salute.

58.7 RISPETTO DEL PRINCIPIO DI INVARIANZA IDRAULICA E IDROLOGICA

1. Al fine di perseguire l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni d'uso del suolo e di conseguire, tramite la separazione e gestione locale delle acque meteoriche a monte dei ricettori, la riduzione quantitativa dei deflussi, il progressivo riequilibrio del regime idrologico e idraulico e la conseguente attenuazione del rischio idraulico, nonché la riduzione dell'impatto inquinante sui corpi idrici tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione, compresi gli ampliamenti, le ristrutturazioni edilizie con demolizione totale o parziale fino al piano terra e successiva ricostruzione e gli interventi di ristrutturazione urbanistica, comportanti un incremento della superficie edificata o una variazione della permeabilità dei suoli, devono avvenire nel rispetto delle disposizioni del Regolamento regionale n° 7 del 23 novembre 2017 e s.m.i., delle norme geologiche del PGT e del Regolamento di Polizia Idraulica.
2. Le misure di invarianza idraulica e idrologica ed i vincoli allo scarico da adottare per le superfici interessate dagli interventi che comportano una riduzione della permeabilità del suolo si applicano alle acque pluviali, intendendosi per tali: le acque meteoriche di dilavamento, escluse le acque di prima pioggia scolanti dalle aree esterne elencate all'articolo 3 del regolamento regionale 24 marzo 2006, n° 4, le quali restano soggette alle disposizioni del medesimo regolamento.

Articolo 59 REQUISITI E PARAMETRI PRESTAZIONALI INTEGRATIVI DEGLI EDIFICI SOGGETTI A FLESSIBILITÀ PROGETTUALE

1. Il Comune nell'ambito della propria autonomia organizzativa si riserva di definire con apposito regolamento i requisiti e i parametri prestazionali per gli edifici soggetti a 'flessibilità progettuale' in coerenza con il presente Regolamento e con gli altri regolamenti locali, nonché con le norme edilizie di settore vigenti.

Articolo 60 INCENTIVI (RIDUZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, PREMI DI EDIFICABILITÀ, DEROGHE AI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI, FISCALITÀ COMUNALE) FINALIZZATI ALL'INNALZAMENTO DELLA SOSTENIBILITÀ ENERGETICO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI, DELLA QUALITÀ E DELLA SICUREZZA EDILIZIA, RISPETTO AI PARAMETRI COGENTI

1. Il Comune, fatti salvi i disposti delle leggi regionali e nazionali in vigore, può prevedere e/o specificare incentivi di tipo diverso finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici e della qualità e della sicurezza edilizia attraverso l'istituzione di appositi regolamenti.
2. Sono inoltre ammessi incentivi, ai fini di cui al comma 1, mediante esclusione delle superfici dal conteggio della superficie linda, nei casi che seguono:
 - maggiori spessori dei muri di ambito degli edifici climatati e delle falde dei tetti, oltre il valore di cm. 30, finalizzati all'incremento dell'inerzia termica;
 - opere su edifici esistenti che si rendono necessarie per il superamento delle barriere architettoniche;
 - spazi destinati alla raccolta differenziata di rifiuti solidi urbani o assimilabili;
 - serre bioclimatiche o solari, come definite all'articolo 115 del presente regolamento, inferiori al 15% della superficie linda dell'unità immobiliare a cui afferiscono, ovvero serre solari con profondità del lato minore inferiore ai m. 1,50.

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 65
----------------------	---------------------------------	---------------	--------------

3. L'Allegato C – Linee guida per la sostenibilità degli interventi, costituisce contributo e supporto ai fini di una progettazione e realizzazione di interventi finalizzati alla sostenibilità energetica ambientale degli edifici.

Articolo 61 PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON

1. In tutti gli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti, in occasione di interventi edilizi che prevedano il coinvolgimento dell'interfaccia suolo-edificio, dovranno essere attivate azioni per la riduzione delle concentrazioni di gas radon in ambienti chiusi.
2. Le caratteristiche tecniche e le soluzioni derivanti dall'operare su edifici esistenti, sono desumibili da *“Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambiente indoor”*, approvate da Regione Lombardia, con decreto del Direttore Generale della Sanità n° 12678 del 21.12.2011.
3. Al fine di garantire la reale efficacia del distaccamento tra suolo e pavimentato per la prevenzione di infiltrazioni da gas radon e, quindi, l'effettiva ventilazione dell'intercapedine, è fatto obbligo che tutte le compartimentazioni areate siano dotate di almeno due condotti di ingresso/uscita dell'aria non ravvicinati, disposti in modo da garantire un reale circolo dell'aria stessa o le soluzioni equivalenti già previste dal comma 2.

Articolo 62 SPECIFICAZIONI SUI REQUISITI E SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE**62.1 CAMPO DI APPLICAZIONE**

1. Le norme di cui al presente articolo devono sempre essere osservate negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, in tutti gli altri casi d'intervento sul patrimonio edilizio esistente, esse non sono vincolanti qualora le opere non risultino di possibile esecuzione e non comportino un peggioramento della situazione igienica preesistente.
2. Su motivata e documentata richiesta sono ammesse soluzioni alternative a quelle previste dal presente Regolamento, purché permettano il raggiungimento dello stesso fine perseguito dalla norma regolamentare.
3. I requisiti degli spazi di abitazione relativi alla superficie dei singoli locali, a esclusione dei servizi igienici e relativi alle altezze dei locali, ai vespai e alle intercapedini, agli spazi di servizio, definiti nel presente articolo si applicano, salvo specifiche regolamentazioni, anche a uffici, negozi, studi professionali e laboratori.
4. Sono fatte salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia d'interventi di edilizia residenziale pubblica e per altre particolari destinazioni (sanitarie, scolastiche, socio assistenziali, ricettive, ecc.).

62.2 CARATTERI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI: ALTEZZA INTERNA DEI LOCALI

1. L'altezza media ponderata dei locali principali non deve essere minore di m. 2,70 e l'altezza utile minima non deve essere inferiore a m. 2,10.
2. L'altezza media ponderata dei locali accessori (corridoi, disimpegni in genere, ripostigli) non deve essere minore di m. 2,40 e l'altezza utile minima non deve essere inferiore a m. 2,10.

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 66
----------------------	---------------------------------	---------------	--------------

3. L'altezza utile minima dei locali di servizio non deve essere minore di m. 2,10 e l'altezza media ponderata dei locali di servizio non deve essere minore di m. 2,40.
4. Gli eventuali spazi con altezza utile minima inferiore a m. 2,10 devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio o guardaroba o, compatibilmente con le esigenze tecniche relative, per l'alloggiamento di impianti.
5. Le norme dei precedenti punti non si applicano agli interventi di recupero abitativo dei sottotetti e dei seminterrati ove consentito dalla legge.
6. Nell'ambito di interventi edilizi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, senza lo spostamento della quota d'imposta dei solai dei locali interessati, è ammessa la conservazione di altezze medie ponderate minori, che per i locali principali non possono risultare inferiori a m. 2,40 e nel rispetto dell'altezza utile minima di m. 2,10.

62.3 CONFORMAZIONE E SUPERFICI MINIMA UTILE DEGLI ALLOGGI E DELLE ALTRE UNITÀ IMMOBILIARI

1. Nel rispetto di quanto previsto dal successivo articolo 62.4, gli alloggi possono avere pianta definita o pianta libera, cioè senza delimitazioni fisse.
2. L'alloggio non può avere una superficie utile inferiore a mq. 28.
3. Le unità immobiliari destinate a usi diversi dal residenziale non possono avere una superficie utile inferiore a mq. 20 fatto salvo il rispetto delle normative di settore.

62.4 SUPERFICIE MINIMA UTILE DEGLI AMBIENTI

1. La superficie minima utile di locali di abitazione e di servizio non deve risultare inferiore ai seguenti valori:
 - a) camera a un letto: 9,00 mq;
 - b) camera a due letti, esclusa la superficie dell'eventuale cabina armadio: 14,00 mq;
 - c) soggiorno: 14,00 mq;
 - d) servizio igienico: almeno uno di superficie utile a ospitare la dotazione minima di apparecchi sanitari prevista dal successivo articolo 62.5 e lato minimo, per tutti i servizi igienici, non inferiore a m. 1,20.
2. Gli alloggi devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura e di un locale bagno, con la dotazione minima di apparecchi sanitari prevista al successivo articolo 62.5.
3. Gli immobili con destinazione diversa dalla residenza, quando non regolamentati da specifiche norme al riguardo, devono essere dotati di almeno un locale bagno di superficie non inferiore a mq. 2,00 e comunque adatta ad ospitare la dotazione minima di apparecchi sanitari necessari (lavabo, water, eventuale doccia) e realizzati nel rispetto della normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

62.5 CUCINE, SPAZI DI COTTURA, LOCALI BAGNO E SERVIZI IGIENICI

1. Le cucine e gli spazi di cottura devono avere le seguenti caratteristiche:
 - a) pavimenti in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;
 - b) soffitto di materiale traspirante;
 - c) cappa aspirante, sopra l'apparecchio di cottura, atta ad assicurare la captazione e l'allontanamento esterno di vapori, odori e fumi; solo in presenza di piani di cottura

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 67
----------------------	---------------------------------	---------------	--------------

- elettrici è ammessa l'installazione di cappe filtranti non collegate a canne di esalazione negli interventi di entità non superiori alla manutenzione straordinaria;
- d) parete di ubicazione del lavello e del punto di cottura in materiale lavabile, realizzato anche mediante elementi di arredo.
2. I servizi igienici devono avere le seguenti caratteristiche:
- a) pavimenti e pareti, in corrispondenza degli apparecchi sanitari, sino a un'altezza di cm. 180, rivestiti in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;
 - b) soffitto di materiale traspirante;
 - c) l'ambiente contenente il vaso igienico deve essere delimitato da pareti a tutt'altezza e serramenti e disimpegnato dal locale cucina o da quello contenente l'angolo cottura mediante disimpegno separato dal locale.

Dotazione minima di apparecchi sanitari:

- a) per abitazioni: lavabo, doccia o vasca, water e bidet, questi ultimi realizzati anche in unico apparecchio;
- b) per unità immobiliari con altra destinazione, wc e lavabo sospesi (nel rispetto della normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche);
- c) qualora l'unità immobiliare venga destinata ad un'attività aperta al pubblico (es. pubblici esercizi, attività di servizio alla persona,) dovrà contestualmente essere dotata di un locale bagno per disabili con le caratteristiche descritte in precedenza.

62.6 QUALITÀ DELL'ARIA

1. Per le unità immobiliari di superficie utile superiore a mq. 60 deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo, attraverso aperture su pareti contrapposte, affacciantisi su spazi liberi, corti, cortili o patii, o anche con aperture in copertura. Il riscontro d'aria s'intende garantito anche qualora sia presente un sistema di ventilazione meccanica controllata.
2. In sostituzione dell'aerazione naturale è ammessa l'aerazione attivata, con sistemi permanenti e adeguati alla destinazione d'uso dei locali, in conformità alla normativa tecnica di riferimento, nei seguenti casi:
 - a) locali destinati ad uffici;
 - b) locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
 - c) locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni aerazione e locali per spettacoli (quali ad esempio cinema, teatri e simili);
 - d) locali bagno con ventilazione conforme alle disposizioni del successivo articolo 62.8.a.
3. L'aerazione può essere di tipo indiretto senza che sia necessario l'impiego di dispositivi di attivazione solo nei seguenti casi:
 - a) locali non destinati alla permanenza di persone (quali ad esempio: ripostigli, cantine, sottotetti);
 - b) spazi di disimpegno e circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari (quali ad esempio corridoi e scale interne) fisicamente e funzionalmente definiti.
4. L'aerazione naturale deve essere garantita attraverso serramenti prospettanti su spazi liberi, ad eccezione di quanto previsto nel successivo articolo 62.8.d., comprese corti, cortili e patii con le caratteristiche definite al successivo articolo 62.8.c..

5. Le parti apribili dei serramenti occorrenti per l'aerazione naturale degli ambienti mediante aria esterna, non possono essere inferiori a 1/8 della superficie del piano di calpestio degli ambienti medesimi.
6. Sono escluse dal calcolo delle superfici aeranti le porte di accesso alle unità immobiliari, se non a diretto contatto con l'esterno, nel qual caso possono essere incluse solo se dotate di opportune parti apribili e unicamente per le superfici di queste.
7. Le parti apribili computate nei calcoli per la verifica dei rapporti di aerazione, poste anche in copertura, possono essere inclinate o parallele al piano di calpestio, purché tali da assicurare il rispetto di tutte le normative di sicurezza. Il comando manuale o automatizzato che le attiva deve essere posto in posizione facilmente raggiungibile. I serramenti a ribalta e i lucernari possono essere computati per l'intera luce architettonica se apribili con angolo maggiore o uguale a 30°. I serramenti a ribalta e i lucernari dovranno potere essere apribili anche in condizioni di intemperie.

62.7 REQUISITI ILLUMINOTECNICI

a. Illuminazione

1. L'illuminazione diurna dei locali con permanenza continua di persone deve essere naturale e diretta. I serramenti computabili al fine della verifica della superficie illuminante, ad eccezione di quanto previsto nel successivo articolo 62.8.d, devono prospettare su spazi liberi, compresi corti, cortili e patii con le caratteristiche definite dall'articolo 62.8.c.
2. Possono usufruire della sola illuminazione artificiale ed, eventualmente, di dispositivi di convogliamento della luce naturale, tali da garantire condizioni di comfort adeguate, come definite al comma b. del presente articolo – Requisiti di illuminazione naturale diretta, i seguenti ambienti:
 - a) pubblici esercizi, locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
 - b) locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacolo (cinema, teatri e simili);
 - c) locali non destinati alla permanenza di persone;
 - d) spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari, fisicamente e funzionalmente definiti;
 - e) servizi igienici con aerazione attivata;
 - f) parti comuni delle attività ricettive e delle strutture sanitarie, ove non venga svolta un'attività lavorativa continuativa del singolo addetto e ove l'illuminazione naturale non sia possibile.
3. Per tutte le attività lavorative l'illuminazione naturale indiretta è consentita.

b. Requisiti di illuminazione naturale diretta

1. L'illuminazione naturale diretta può essere di tipo perimetrale, zenitale o mista.
2. L'illuminazione naturale diretta deve essere garantita attraverso la creazione di superfici finestrate pari ad almeno 1/8 della superficie del piano di calpestio del locale di riferimento. La superficie finestrata si misura convenzionalmente alla luce architettonica e rispettare le norme del vigente Regolamento Locale di Igiene.

3. Per gli ambienti a destinazione residenziale, nel caso di luce proveniente dalle pareti perimetrali, la profondità frontale del locale rispetto alla fonte illuminante non deve essere superiore a 2,5 volte l'altezza da terra del punto più elevato della superficie finestrata.

Per profondità maggiori che comunque non devono essere superiori a 3,5 volte tale altezza, l'area complessiva delle superfici finestrate misurate come sopra non deve essere inferiore a 1/6 dell'area del pavimento.

4. Nel caso in cui l'apertura finestrata sia superiormente coperta da qualsiasi sporgenza esterna (aggetti, velette, balconi, coperture, tettoie o porticati) superiore a cm. 150, la superficie della porzione del serramento compresa nella figura della sporgenza ribaltata sullo stesso fronte del serramento, si quantifica al 75%.
5. Laddove non sia possibile modificare le pareti perimetrali esterne, la conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti per gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza demolizione, è consentita a condizione che non vengano peggiorati i rapporti di illuminazione preesistenti.
6. Nel caso di luce zenitale, l'area complessiva delle superfici finestrate, misurate come sopra, non deve essere inferiore a 1/12 dell'area del pavimento.

62.8 AERAZIONE ATTIVATA, VENTILAZIONE E REQUISITI IGROMETRICI

a. Aerazione dei servizi igienici

1. Tutte le unità immobiliari attrezzate con ventilazione meccanica controllata possono essere dotate di servizio igienico cieco con aerazione attivata.
2. Le unità immobiliari devono essere dotate di bagno con aerazione naturale garantita da una finestra di misura non inferiore a mq. 0,50, per il ricambio dell'aria e comunque pari ad almeno 1/10 della superficie del locale nel caso in cui lo stesso sia superiore a mq. 5, apribile all'esterno su spazi liberi, corti, cortili, patii e cavedi.
3. Nei bagni ciechi l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico; in tal caso deve essere adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.
4. Nel caso di stabili dotati di ventilazione meccanica controllata i requisiti di cui sopra dovranno essere dimensionati in relazione alle caratteristiche funzionali dell'impianto generale di ventilazione.
5. In entrambi i casi devono essere previsti accorgimenti atti a prevenire reimmissioni in altri locali.

b. Dotazione minima di canne

1. Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione deve essere dotata almeno di una canna di esalazione dei vapori di cottura dei cibi di uso esclusivo realizzata a norma di legge e sfociante in copertura, salvo quanto previsto all'Articolo 62.5, comma 1, punto c).

Nel caso di stabili dotati di ventilazione meccanica controllata i requisiti di cui sopra dovranno essere dimensionati in relazione alle caratteristiche funzionali dell'impianto generale di ventilazione.

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 70
----------------------	---------------------------------	---------------	--------------

2. Le cucine per la ristorazione o similari devono essere dotate di canne di esalazione d'uso esclusivo, di dimensioni adeguate, sfocianti in copertura e realizzate a norma di legge. Per i soli apparecchi di cottura elettrici in alternativa possono essere adottati altri accorgimenti tecnici per l'allontanamento di tali prodotti purché le esalazioni non arrechino molestia al vicinato; di tali accorgimenti tecnici dovrà essere dimostrata la periodica manutenzione.
3. Nel caso d'impianti di riscaldamento e/o di produzione di acqua calda alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso a servizio di singole unità immobiliari, gli apparecchi di produzione del calore saranno dotati di canne fumarie ovvero di scarico diretto all'esterno a norma di legge.
4. Le canne di esalazione e le canne fumarie devono sfociare oltre la copertura nel rispetto della norma di distanza e di quelle volte ad assicurare un'idonea evacuazione.

c. Aerazione tramite corti, cortili e patii

1. L'aerazione naturale e il riscontro d'aria possono essere conseguiti mediante l'apertura di finestre su spazi liberi o su corti, cortili e patii aventi le caratteristiche specificate dal seguente comma 2. Per i soli bagni e locali di servizio l'aerazione naturale è ammessa attraverso l'apertura di finestre su cavedi, con le caratteristiche di cui al successivo comma d.
2. Ai fini dell'esclusiva applicazione delle norme del presente Regolamento si definiscono corti, cortili o patii gli spazi scoperti interni al corpo di fabbrica, delimitati per più di tre quarti del loro perimetro da fabbricati di altezza superiore a m. 3,00, con una superficie netta pari ad almeno un quinto della sommatoria delle superfici delle pareti che li delimitano e con i lati non inferiori a m. 4,00.
3. In tutte le corti e i cortili interni ai fabbricati, anche se di uso comune a più edifici, è permesso l'inserimento di ascensori, al fine di garantire l'accessibilità verticale agli edifici esistenti, anche in deroga alle prescrizioni di cui al comma precedente, nonché ai sensi delle deroghe vigenti in materia di distanze nei limiti previsti.
4. Nei cortili esistenti è favorito l'inserimento del verde anche tramite l'abbattimento di muri di confine di cortili adiacenti. La progettazione e la realizzazione di tutti gli spazi, anche attrezzati, deve essere unitaria.

d. Cavedi di aeroilluminazione

1. I cavedi sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti bagno, scale, corridoi, ripostigli e cantine fino a un massimo di 8 piani.
2. Essi collegano direttamente i piani dell'edificio col colmo del tetto in forma aperta e accessibili dal basso.
3. In rapporto alla loro altezza, i cavedi devono essere così dimensionati:
 - a) altezza fino a m. 8: lato minimo m. 2,50, superficie minima 6 mq;
 - b) altezza fino a m. 12: lato minimo m. 3,00, superficie minima 9 mq;
 - c) altezza fino a m. 18: lato minimo m. 3,50, superficie minima 12 mq;
 - d) altezza oltre m. 18: lato minimo m. 4,00, superficie minima 16 mq.
4. Per superficie minima si intende quella libera da proiezioni in pianta di parti aggettanti.

5. L'altezza dei cavedi si computa a partire dal piano del pavimento del vano più basso illuminato dal cavedio.
6. Il cavedio deve essere aperto alla base onde consentire il tiraggio naturale.
7. Negli interventi edilizi, ad eccezione di quelli compresi nel *Tessuto di interesse storico architettonico e/o ambientale*, secondo la classificazione del vigente PGT, corrispondenti alla zona omogena A del Decreto interministeriale del 2 aprile 1968, n. 1444, non è ammessa la creazione di nuovi cavedi. Negli interventi di recupero fino alla ristrutturazione edilizia, è consentito il mantenimento dei cavedi esistenti senza peggioramenti della situazione preesistente, ed è ammesso l'adeguamento dei cavedi alle dimensioni definite dal precedente comma 3.
8. I cavedi tecnici o passi d'uomo sono preordinati al passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica del manufatto edilizio. Nessun locale può affacciarsi sui medesimi. Essi devono contenere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati per garantire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico. I cavedi tecnici possono essere adiacenti e aperti sui cavedi di aeroilluminazione, a condizione che non ne riducano la superficie minima in pianta; inoltre, devono essere dotati di tiraggio naturale o meccanico dal piede dell'edificio al colmo del tetto.

62.9 LOCALI NEI PIANI SEMINTERRATI E SOTTERRANEI

1. I locali seminterrati e sotterranei non possono essere destinati ad usi residenziali ed assimilabili e, di norma ad usi che comportino permanenza di persone. Eventuali deroghe potranno essere concesse su motivato parere del responsabile dell'area tecnica.
2. Fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni, i locali seminterrati e sotterranei se fruibili, possono essere destinati ad usi che non comportino permanenza di persone quali: lavanderie, spogliatoi, ripostigli, magazzini, depositi, cantine, disimpegni in genere e spazi similari, spazi di sosta e transito, spazi accessori e di servizio, servizi igienici, etc...
3. Ad esclusione di eventuali limitazioni poste dal PGT, i locali seminterrati da destinare ad eventuali e specifiche attività lavorative che abbiano il pavimento ad una quota non inferiore a un metro sotto il piano di spiccato, che garantiscono tutti gli altri requisiti igienico-sanitari.
4. I locali seminterrati costituiscono spazi fruibili e possono essere destinati agli usi di seguito specificati, quando possiedono tutti i seguenti requisiti:
 - a) altezza media ponderata dei locali non inferiore a m. 2,40 e altezza utile minima non inferiore a m. 2,10, con un'altezza media ponderata di m. 2,40;
altezza media ponderata dei locali accessori (corridoi, disimpegni in genere, ripostigli) non inferiore a m. 2,40 e altezza utile minima non inferiore a m. 2,10;
altezza utile minima dei locali di servizio non inferiore a m. 2,10.
 - b) vespaio aerato di altezza minima cm. 30 o, in caso di impossibilità tecnica, mezzi alternativi atti a conseguire i medesimi risultati circa la protezione dall'umidità e dalle infiltrazioni di acqua, intercapedine perimetrale, pavimento unito e impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno, resistenza termica e rispetto degli indici di isolamento acustico conformi alle disposizioni di legge;
 - c) aerazione naturale, ventilazione meccanica e illuminazione idonea come da disposizioni del presente Capo;

- d) scarico regolamentare delle acque mediante valvole anti rigurgito, pompe di sollevamento o mezzi analoghi e idonea ventilazione sfociante oltre il tetto.
- 5. In caso di agibilità i locali interrati possono essere destinati, ad esclusione degli usi residenziali e assimilabili, alle medesime funzioni dei locali seminterrati. La destinazione dei locali sotterranei ad attività lavorative è subordinata a specifico atto autorizzativo dell'autorità sanitaria competente.
- 6. I locali seminterrati o sotterranei privi dei requisiti di agibilità possono essere adibiti a locali senza permanenza di persone e, se dotati dei requisiti di altezza definiti dal precedente comma 1.a e d'idonea aerazione naturale o ventilazione meccanica, a lavanderie, spogliatoi, nonché servizi igienici. Al di sotto dovrà essere previsto idoneo vespaio aerato o, in caso di impossibilità tecnica, mezzi alternativi atti a conseguire i medesimi risultati circa la protezione dall'umidità e dalle infiltrazioni di acqua.
- 7. Se condominiali, i locali seminterrati e sotterranei devono essere accessibili da spazi comuni, se privati possono essere accessibili anche da scala interna all'unità di pertinenza. Se direttamente collegati a spazi di abitazione deve essere garantita la continuità microclimatica.
- 8. I locali seminterrati e sotterranei di edifici residenziali se destinati a cantina, ripostiglio e depositi non possono essere dotati di climatizzazione estiva e invernale e devono essere adeguatamente separati dai locali climatizzati. Tale divieto vale per tutti i box e garage qualunque sia la destinazione principale dell'edificio.

62.10 LOCALI NEL SOTTOTETTO ED APERTURE RELATIVE

- 1. Nei nuovi progetti l'altezza media ponderale dei locali sottotetto non agibili, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m. 1,50 per la superficie relativa, dovrà risultare inferiore a m. 2,35. Nel caso gli intradossi dei solai di copertura dei locali sottotetto siano caratterizzati dalla presenza di travi e travetti, le altezze potranno essere calcolate dall'intradosso dei travetti unicamente se l'interasse tra questi è inferiore a cm. 50.

Ai fini del calcolo delle altezze non vengono considerate controsoffittature e isolamenti posti sotto l'intradosso della soletta. Le superfici di ventilazione e aerazione dovranno essere inferiori a 1/15 della superficie del locale.

- 2. I locali sottotetto degli edifici residenziali se destinati a ripostiglio, depositi, stenditori, archivi, guardaroba, spazi tecnologici non possono essere dotati di climatizzazione estiva e invernale e devono essere adeguatamente separati dai locali climatizzati.

62.11 SCALE

- 1. Le scale sono disciplinate, quanto a larghezza, dimensioni e chiusure, dalla normativa in materia di barriere architettoniche e di prevenzione incendi. Deve in ogni caso essere garantita la corretta fruibilità e la possibilità del trasporto di soccorso delle persone. Le rampe delle scale collettive negli interventi di nuova costruzione possono avere massimo 12 alzate consecutive e 14 alzate consecutive negli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
- 2. All'interno delle singole unità immobiliari è consentita la realizzazione di scale a chiocciola o di altra tipologia che garantiscano comunque idonee caratteristiche di sicurezza e fruibilità. Quando tali scale sono l'unico accesso agli altri piani dell'unità immobiliare con presenza di locali agibili dovranno avere una larghezza della rampa di minimo cm. 80.

3. Le scale collettive che collegano più di due piani, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno mediante finestre di superficie non inferiore a mq. 0,80, presenti in ogni piano servito o per mezzo di lucernario con apertura pari almeno a mq. 0,30 per ogni piano servito. Gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili.
4. Nei vani scala è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui.
5. Sono escluse dalla regolamentazione del presente paragrafo le scale di sicurezza, per le quali si applicano norme specifiche.
6. Nel caso d'installazione di ascensori nei vani scala comuni degli edifici esistenti privi di impianti di sollevamento, è consentita la riduzione della larghezza della rampa a un minimo di cm. 85.

62.12 SOPPALCHI

1. L'altezza minima degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di m. 2,10; la medesima altezza minima deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali. Con tali caratteristiche la superficie dei soppalchi, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.
2. Qualora l'altezza come sopra definita, sia per la parte sottostante sia per la parte soprastante, sia compresa tra m. 2,30 e m. 2,70, la superficie del soppalco può raggiungere 1/2 della superficie del locale soppalcato.
3. Qualora l'altezza come sopra definita, sia per la parte sottostante sia per la parte soprastante, sia pari o superiore a m. 2,70, la superficie del soppalco può raggiungere 3/4 della superficie del locale a condizione che sia la parte sottostante che la parte soprastante, fruiscano di autonoma e idonea aeroilluminazione.
4. Ove sia consentito realizzare soppalchi, le parti soprastanti devono avere il lato maggiore completamente aperto sugli spazi sottostanti e dotato di parapetto di altezza non inferiore a m. 1,10, in modo da garantire la continuità degli spazi sottostanti e sovrastanti.
5. Salvo il caso previsto al precedente comma 3, l'aeroilluminazione deve essere verificata per la somma delle superfici del locale soppalcato e del soppalco. Nelle strutture non destinate alla residenza nel caso in cui la regolarità dell'aerazione non fosse verificata è ammessa, salvo specifiche regolamentazioni, l'integrazione con impianto di trattamento dell'aria.
6. Le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.

Articolo 63 DISPOSIZIONI CONCERNENTI LA PREVENZIONE DEI RISCHI DI CADUTA DALL'ALTO

1. Le disposizioni del presente articolo, coerenti alle prescrizioni del Decreto Regionale Lombardo, n. 119 del 14.01.2009, *"Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto"* per il contenimento degli eventi infortunistici nel comparto edile, si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi destinazione d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricola, etc.) e agli edifici esistenti interessati da interventi di rifacimento sostanziale della copertura.

2. L'intera opera deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica, manutenzione o di riparazione dell'opera stessa e delle sue pertinenze, comprese le componenti tecnologiche, possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori che effettuano tali lavori e per le persone presenti nell'edificio ed intorno ad esso.
3. Per l'accesso alla copertura di edifici residenziali devono esservi una o più aperture aventi le seguenti dimensioni minime:
 - a) l'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza $\geq 0,70$ m. e altezza $\geq 1,20$. 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.
 - b) l'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali e attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a 0,50 mq.
 - c) l'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio:
 - superficie $\geq 0,50$ mq;
 - se di forma rettangolare, il lato inferiore deve essere $\geq 0,70$ m.; nelle vecchie costruzioni esso può essere ridotto a 0,65 m. nel rispetto comunque della superficie minima prevista;
 - se a sezione circolare il diametro deve essere $\geq 0,80$ m;
 - d) l'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla/e sede/i in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell'anta allo stipite deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura; l'anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre.
4. L'accesso ai luoghi elevati deve poter avvenire in condizioni di sicurezza.
Gli edifici devono essere muniti di idonei manufatti (es.: scale, passerelle, parapetti, dispositivi di ancoraggio, ecc.) tali da consentire l'accesso sulla copertura e permettere gli interventi di manutenzione e riparazione, in sicurezza.
Le modalità di accesso in sicurezza ai luoghi elevati dovranno essere definite nel fascicolo dell'opera se previsto o in un documento equivalente predisposto dal progettista.
La presente disposizione non elimina l'obbligo di allestire idonee opere provvisionali (es. ponteggi o simili) laddove si configurano lavori importanti sulle facciate e sui tetti nel rispetto della normativa vigente.
5. Per l'accesso alle coperture di edifici industriali, commerciali e agricoli, laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura dall'interno dell'edificio medesimo e non sono previsti manufatti fissi esterni (scale), dovrà essere descritta una modalità d'accesso che minimamente preveda:
 - a) l'attrezzatura più idonea da utilizzare per accedere alla copertura (es. ponteggio, trabattello, scale aeree, piattaforme elevabili ecc.);
 - b) il punto esterno all'edificio dove operare l'accesso in relazione alla posizione sulla copertura dei sistemi di ancoraggio.Tale descrizione deve far parte degli elaborati grafici di progetto.
La suddetta disposizione si applica anche agli edifici di carattere residenziale laddove non sono previsti manufatti fissi di accesso alla copertura (scale o altro).

6. I dispositivi di ancoraggio negli edifici per consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, richiedono che:
 - a) 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;
 - b) siano chiaramente identificati per forma e/o colore o con altro mezzo analogo;
 - c) nella zona di accesso alla copertura sia posta idonea cartellonistica identificativa da cui risulti l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio;
 - d) il punto di accesso sia conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.

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

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

I dispositivi di ancoraggio devono possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 del 31.5.1998: "Protezione contro le cadute dall'alto - dispositivi di ancoraggio - requisiti e prove" e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti, o comunque alle normative vigenti al momento.

7. 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 titolo edilizio abilitativo sia nei casi di comunicazione di inizio attività edilizia libera.
8. A lavori ultimati l'installatore attesta la conformità dell'installazione dei manufatti o dispositivi che consentono l'accesso e il lavoro in sicurezza sulla copertura mediante:
 - a) la dichiarazione della corretta messa in opera dei componenti di sicurezza in relazione alle indicazioni del costruttore e/o della norma di buona tecnica;
 - b) le certificazioni del produttore di materiali e componenti utilizzati;
 - c) la verifica della rispondenza delle soluzioni adottate a quanto descritto in sede progettuale;
 - d) la verifica della disponibilità presso l'opera delle informazioni sulle misure tecniche predisposte e delle istruzioni per un loro corretto utilizzo.
 - e) questa attestazione farà parte della documentazione a corredo dell'immobile.
9. All'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestrate (pareti a specchio) sarà cura del progettista indicare nell'elaborato grafico di progetto, le attrezzature fisse previste per eseguire in sicurezza le successive opere di manutenzione o pulizia delle superfici verticali esterne.
10. In luogo prossimo all'accesso alla copertura dovrà essere esposta idonea cartellonistica che richiami l'obbligo di utilizzare appropriati dispositivi di protezione individuale (es. cinture di sicurezza).
Inoltre, nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente deve prendere in considerazione il fascicolo dell'opera, se predisposto, ed informare del contenuto l'appaltatore (sia esso impresa che lavoratore autonomo) affinché questi possa eseguire i lavori commissionati tenendo conto delle caratteristiche dell'opera, dei rischi potenziali, degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie.

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 76
----------------------	---------------------------------	---------------	--------------

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

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

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

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

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

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

12. Chiarimenti e precisazioni in merito all'obbligatorietà

- ristrutturazioni o nuovi impianti - quando rientra l'obbligatorietà

Vengono individuate le seguenti operazioni che determinano l'obbligo di installazione dei sistemi anticaduta:

- Quando si interviene almeno sulla "grossa orditura" sia in legno che in metallo (ad es. capriate, travi di colmo, cantonali, falsi puntoni, terzere o arcareggi o correnti)
- Quando la copertura viene sostituita e da non portante diventa portante, con attestazione di tecnico abilitato (es. sostituzione di lastre in fibrocemento-amianto con pannelli sandwich).
- Quando sulla copertura vengono installati impianti che richiedono controlli e manutenzioni periodiche (ad es. condizionamento o trattamento aria, pannelli fotovoltaici o pannelli solari).

Quando si installano impianti, si dovrà progettare la collocazione e dimensione degli stessi in modo da consentire l'accesso, il transito e lo stazionamento in sicurezza sulla copertura per i successivi lavori di manutenzione. Si dovrà inoltre, redigere un documento analogo al fascicolo dell'opera che prenda in considerazione il libretto di uso e manutenzione dell'impianto installato.

- quando la progettazione o l'esecuzione dell'opera e' idonea, anche in assenza dei dispositivi di aggancio per dpi anticaduta.

- In tutti i casi in cui sono presenti strutturalmente dispositivi di protezione dei bordi (parapetti, velette, ecc...) e non è presente il rischio di sfondamento della copertura o caduta nel vuoto attraverso aperture.
- Nel caso di coperture prive di:
 - impianti (condizionamento, trattamento aria, antenne radio/televisive, pannelli solari/fotovoltaici, ecc...);
 - camini;
 - lucernai, abbaini;
 - aeratori, sfiati;
 - prese di luce, canali solari, ecc...

La progettazione ed esecuzione dell'opera è ritenuta idonea a condizione che:

1. la copertura sia priva di canale di gronda, ovvero il canale di gronda sia accessibile da terra per tutta la sua estensione, così come l'imbocco del pluviale (quindi l'area circostante sia libera da alberi o manufatti), e l'accessibilità con piattaforma aerea o trabattello avvenga con questi ultimi posizionati sul terreno di proprietà (si escludono le situazioni per cui si deve entrare in un'altra proprietà o sulla pubblica via);
2. la copertura finale sia realizzata con pannelli fissati alla struttura (se vi sono coppi o tegole, dato che sono oggetto di manutenzione per eventi meteorologici o insediamento di volatili, si devono installare i sistemi anticaduta);
3. se sono presenti torrini o canali longitudinali di ventilazione in stalle, porcilaie o simili, le finestre e gli eventuali accessori di apertura/chiusura siano accessibili solo dall'interno e in modo efficace, per gli interventi di manutenzione.

Articolo 64 PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO L'INSTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D'AZZARDO LECITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA

1. Le prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta delle scommesse sono contenute nell'articolo 5, comma 1, della legge regionale n. 8 del 21 ottobre 2013, *Norme per la prevenzione e il gioco d'azzardo patologico* e nella Deliberazione della giunta regionale n. X/1274 del 24 gennaio 2014, *"Determinazione della distanza dai luoghi sensibili per la nuova collocazione di apparecchi per il gioco di azzardo lecito"*.
2. I locali destinati alle sale giochi devono avere accesso al piano terreno, direttamente prospicienti la strada, ad eccezione di quelli all'interno di centri commerciali di grandi e medie strutture di vendita, con connaturata attività di concorsi pronostici, lotterie e giochi: per queste ultime attività dovrà essere predisposto e reso evidente apposito Regolamento a tutela dei minori e a prevenzione di situazioni patologiche; non è ammessa la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito in edifici che ospitano funzioni residenziali e socio-assistenziali e in edifici, o parti di essi, notificati o vincolati ai sensi della parte seconda del D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i.
3. In nessun caso è consentita l'installazione degli apparecchi da gioco all'esterno dei locali o fuori dalle aree destinate all'attività di sala giochi.
4. E' fatto divieto di utilizzo, per quanto riguarda l'insegna o comunque per l'identificazione della sala giochi, del termine di "Casinò" o di altre definizioni che possano richiamare il gioco d'azzardo o costituiscano incitamento al gioco, ovvero esaltazione della sua pratica.
5. L'apertura delle sale scommesse di cui all'Articolo 88 del T.U.L.P.S. è parimenti soggetta alle disposizioni e modalità previste dal presente articolo per le sale da gioco.

CAPO III DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Articolo 65 STRADE

1. Le strade esistenti, quelle di progetto e gli allargamenti stradali, sono determinati in base alle previsioni. In assenza di chiare e precise indicazioni relative al calibro della strada, si

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 78
----------------------	---------------------------------	---------------	--------------

dovrà procedere alla determinazione dell'asse stradale esistente o di progetto e da esso, mediante idoneo arretramento, ricavare il ciglio della strada. Eventuali arretramenti dal ciglio stradale dovranno essere conformi a quanto stabilito nelle N.T.A. del Piano delle Regole.

2. Nel caso di strade esistenti con calibri superiori a quelli previsti dal P.G.T., dovrà essere mantenuto tale calibro stradale.
3. I medesimi arretramenti si applicano anche alle strade site in zona agricola.
4. Le recinzioni di nuova realizzazione lungo le strade dovranno essere arretrate dal ciglio stradale secondo le indicazioni del P.G.T.
5. Indipendentemente dalla procedura edilizia utilizzata, per ottenere l'abilitazione alla realizzazione delle stesse, prima di dar corso all'inizio dei lavori, dovrà essere effettuata l'apposizione dei punti fissi alla presenza dell'Ufficio Tecnico Comunale, tranne le casistiche in cui le stesse sono indicate nel progetto edilizio.
6. Le strade pubbliche o assoggettate all'uso pubblico devono essere trattate in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive, nel rispetto del contesto urbano, che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sotto-servizi impiantistici.
7. Le superfici di calpestio delle strade devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
8. In occasione di rifacimenti integrali dei manti superficiali delle strade è buona norma procedere alla revisione dei sotto-servizi impiantistici.

Articolo 66 PORTICI

1. La realizzazione di spazi porticati o gallerie ad uso pubblico sarà disciplinato da apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale, connessi a piani attuativi o titoli abilitativi.
2. La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani. Le pavimentazioni devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdruciolevole, riconosciuto idoneo. Nel caso di proprietà privata, la manutenzione deve essere effettuata a cura e spese dei proprietari.
3. I portici, i loggiati al piano terreno ed i percorsi coperti, destinati al pubblico passaggio devono avere dimensioni non inferiori a m. 2,50 di larghezza utile e un'altezza non inferiore a m. 3,00, misurata all'intadossso del solaio di copertura; in caso di coperture a volta, il Comune si riserva di fissare misure diverse e in caso di integrazioni di porticati esistenti, dimensioni, tipologie e caratteri, sia della fronte esterna che del percorso interno, sono determinati in funzione della preminente esigenza di adeguata integrazione al sito.
4. Nel caso in cui le aree porticate non siano soggette a servitù di uso pubblico, ne è ammessa la delimitazione con cancellate, grigliati od altri tamponamenti semiaperti.
5. Per le aree porticate e per i percorsi coperti aperti al pubblico passaggio, l'Autorità comunale, sentiti gli uffici competenti e la Commissione Locale per il Paesaggio, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio può prescrivere l'impiego di specifici materiali e

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 79
----------------------	---------------------------------	---------------	--------------

coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature. I lavori di manutenzione di portici e percorsi coperti aperti al pubblico passaggio per quanto attiene pavimentazioni, pareti, pilastri, volte sono a carico del proprietario dell'immobile.

Articolo 67 PISTE CICLABILI

1. Il Comune favorisce la realizzazione di itinerari ciclabili nella cui progettazione e realizzazione si attiene alla normativa nazionale, regionale e provinciale in vigore, nonché alla normativa tecnica in vigore.
2. Ove indicato dalle norme e tavole del PGT e/o ove il Comune richieda o preveda nel quadro della propria programmazione nuove piste ciclabili, esse saranno realizzate nel rispetto delle norme regolamentari di riferimento.

Articolo 68 AREE PER PARCHEGGIO**68.1 PARCHEGGI PUBBLICI E DI INTERESSE GENERALE**

1. La realizzazione di parcheggi pubblici e di aree di sosta per i veicoli deve ispirarsi alla necessità di attenuazione dell'inquinamento visivo e aereo che tali aree, soprattutto se estese, comportano nonché contenere l'impermeabilizzazione dell'area.

68.2 PARCHEGGI PRIVATI E A SERVIZIO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

1. I parcheggi privati sono quelli realizzati o realizzabili in autonomia, conformemente alle disposizioni del P.G.T., o a servizio delle unità immobiliari.
2. La dotazione minima di parcheggi privati da corrispondere a servizio degli insediamenti è definita dal P.G.T.
3. I parcheggi privati a servizio delle unità immobiliari si distinguono in:
 - a) parcheggi privati non gravati da vincolo pertinenziale;
 - b) parcheggi privati gravati da vincolo pertinenziale.
4. I parcheggi privati a servizio delle unità immobiliari non sono gravati da vincolo pertinenziale nei seguenti casi:
 - a) se realizzati antecedentemente al 1° settembre 1967;
 - b) per le quantità realizzate in forza dell'Articolo 41 sexies della Legge n° 1150/1942 nell'ambito della costruzione, successivamente al 16 dicembre 2005;
 - c) per le quantità realizzate in forza delle disposizioni del P.G.T.;
5. I parcheggi privati a servizio delle unità immobiliari sono gravati da vincolo pertinenziale nei seguenti casi:
 - a) per le quantità realizzate in forza dell'Articolo 41 sexies della Legge n° 1150/1942 nell'ambito della costruzione, anteriormente al 16 dicembre 2005;
 - b) per le quantità realizzate in forza dell'Articolo 41 sexies della Legge n° 1150/1942 nell'ambito della costruzione, su aree comunali o nel sottosuolo, successivamente al 16 dicembre 2005.
6. Per le nuove costruzioni e per ogni intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione o di sostituzione, che determini incremento dei carichi urbanistici devono essere corrisposti appositi spazi per parcheggi privati a servizio delle unità immobiliari nella misura prevista dal PGT e comunque per quantità non inferiori a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di nuova costruzione. I parcheggi privati a servizio delle unità

immobiliari, per le quote relative alle quantità minime previste, costituiscono opere di urbanizzazione.

7. I parcheggi privati non gravati da vincolo pertinenziale sono sempre trasferibili autonomamente dalle unità immobiliari la cui costruzione o ampliamento ne ha generato il fabbisogno.
8. I parcheggi privati gravati da vincolo pertinenziale:
 - a) realizzati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse, attraverso la costituzione di un diritto di superficie subordinato alla stipula di un'apposita convenzione con il Comune, non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale e i relativi atti di cessione sono nulli, ad eccezione di espressa previsione contenuta nella convenzione stipulata con il Comune, ovvero quando quest'ultimo abbia autorizzato l'atto di cessione.
 - b) realizzati in eccedenza rispetto alle quantità minime previste, non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale, neanche se realizzati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse e i relativi atti di cessione sono nulli.
9. I parcheggi privati, che siano gravati o meno da vincolo pertinenziale, realizzati in strutture fuori terra, sono esclusi dal computo della SL ma sono soggetti a tutti i parametri e le prescrizioni del P.G.T. e del presente Regolamento.
10. Per la realizzazione degli spazi a parcheggio si applicano le disposizioni di cui alla Legge 24 marzo 1989, n° 122 e alla L.R. n° 12/2005 e s.m.i.
11. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, ai sensi dell'articolo 17-quinquies, comma 1, Legge n° 134/2012, è obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione a uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, la predisposizione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.
12. L'Amministrazione Comunale può promuovere, ai sensi delle norme vigenti, la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo di aree pubbliche. In tal caso le superfici sovrastanti, devono essere convenientemente attrezzate a cura e spese dell'operatore e destinate in perpetuo all'uso pubblico. Sono in ogni caso consentite le opere accessorie esterne, quali rampe, aerazioni, collegamenti verticali e simili, nei limiti strettamente necessari per lo scopo specifico.
13. Le superfici a parcheggio realizzate fuori terra e destinate ad ospitare più di otto autoveicoli, devono essere convenientemente piantumate con alberi e arbusti.
14. Per posto auto deve intendersi lo stallone destinato al parcheggio di un singolo autoveicolo. I posti auto per autovetture devono avere una dimensione minima di m. 2,20x5,00, per una corrispondente superficie di mq. 12,50.
15. Il posto auto per disabili deve avere le dimensioni del posto auto per autovettura, incrementato da uno spazio laterale zebrato di dimensione di m 5,00x1,50.
16. Per gli edifici di nuova costruzione eventuali autorimesse o box devono essere ricavati all'interno della sagoma della costruzione o, comunque, costituire con essa un organismo edilizio ed architettonico unitario.

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 81
----------------------	---------------------------------	---------------	--------------

17. Per gli interventi di ristrutturazione o ampliamento di edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, è ammessa l'edificazione di box ed autorimesse esterne e indipendenti dalla sagoma dell'edificio, qualora non sia possibile ricavarli entro tale sagoma o in organica continuità con essa.
18. Le autorimesse o box interrati o seminterrati, esterni al perimetro degli edifici a cui sono asserviti, devono avere la copertura sistemata a verde o, comunque, realizzata con materiali e finiture concorrenti a mantenere l'assetto ambientale dell'area in cui vengono costruiti. La copertura non deve, in ogni caso essere costituita da asfalto naturale o cemento. Tale disposizione, non si applica alle parti di copertura a loro volta adibite a parcheggio.

68.3 ACCESSI AI PARCHEGGI

1. Nella realizzazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico con parcheggio a rotazione, ivi compresi i parcheggi da realizzare in regime di concessione amministrativa, e di parcheggi privati con più di trenta autovetture, quando l'accesso agli spazi destinati al ricovero dei veicoli è assicurato tramite rampe, i manufatti devono avere le seguenti caratteristiche:
 - a) rampe di accesso antisdrucciolevoli di pendenza non superiore al 20%, con dimensioni minime della carreggiata pari a:
 - m. 5,50 nei tratti rettilinei a doppio senso di marcia;
 - m. 6,00 in curva e nei raccordi fra tratti rettilinei a doppio senso di marcia, comunque inseriti nella corona circolare compresa tra il raggio interno minimo di m. 3,50 e il raggio esterno minimo di 9,50 m;
 - b) percorsi pedonali larghi almeno m. 0,60 adiacenti alle rampe, scalinati o dentati per il transito dei pedoni; è possibile non assicurare tale requisito:
 - quando esista un percorso di scale o di ascensori alternativi posti nelle adiacenze;
 - in caso di comprovata impossibilità nel recupero di organismi edilizi esistenti;
 - c) tratti in piano lunghi almeno m. 4,50 per il collegamento con lo spazio pubblico aperto o con altro spazio riservato ai pedoni;
 - d) rampe e percorsi destinati ai pedoni nonché tratti piani di collegamento protetti da opportuni ripari verticali;
 - e) dimensione minima dei corselli di distribuzione interna pari a:
 - m. 6,00 per l'accesso ai boxes;
 - m. 5,50 per l'accesso ai posti macchina tracciati a vernice;
 - f) per quanto non previsto ai punti precedenti si applica la vigente normativa in materia di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili.
2. Nei parcheggi a rotazione con accesso dalle strade di rilevante importanza viabilistica, devono essere approntati spazi di attesa, siti tra l'accesso dalla pubblica via e la sbarra d'ingresso al parcheggio ovvero alla zona di prelevamento automatizzato nel caso di parcheggi meccanizzati, di ampiezza tale da evitare ripercussioni sulla rete viaria.
3. Per i parcheggi privati non sono ammessi accessi multipli dalla sede stradale o dallo spazio pubblico, o di uso pubblico, prospettante il lotto oggetto dell'intervento, se non giustificati da particolari esigenze di viabilità interna e esterna al lotto.
4. Eventuali rampe di accesso ai parcheggi privati che terminassero in corrispondenza di uno spazio pubblico o di uso pubblico, dovranno avere uno spazio di sosta fra questo e l'inizio della rampa di almeno ml. 4,50, interamente contenuto nell'ambito privato.

5. Nella realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico, è ammesso l'accesso tramite sistemi di movimentazione meccanizzata e automatizzata, quando la conformazione morfologica degli elementi strutturali di un organismo edilizio o le dimensioni dell'area fondiaria non consentano la formazione di spazi di manovra sufficienti affinché il movimento veicolare avvenga in condizioni di sicurezza.
6. Nei parcheggi privati l'uso di sistemi di movimentazione meccanizzata e automatizzata è sempre consentito.
7. Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione di edifici pubblici o di uso pubblico, il collegamento pedonale tra i piani destinati al ricovero dei veicoli e quello degli ingressi deve essere assicurato tramite ascensori accessibili ai disabili.

Articolo 69 PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE

1. Le piazze e le altre aree pubbliche o assoggettate all'uso pubblico devono essere trattate in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità.
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. Il Comune nell'ambito della propria autonomia organizzativa favorisce e promuove l'organizzazione di piazze, aree pedonalizzate e/o spazi aperti con attraversamento veicolare precluso o regolato, appositamente regolamentate dall'Ente all'atto della loro formazione.

Articolo 70 PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI

1. Nel centro abitato, tutte le vie di nuova formazione e, per quanto possibile, quelle esistenti devono essere munite, almeno su un lato, di marciapiede e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. La pavimentazione dei marciapiedi e/o passaggi pedonali deve essere realizzata con l'impiego di materiali antisdruciolevoli, compatti ed omogenei.
3. La larghezza minima di tali passaggi è definita sia in sede di formulazione dello strumento urbanistico generale sia in sede di piano esecutivo che in sede di progettazione esecutiva dell'infrastruttura. In ogni caso essa non può essere inferiore a m. 1,50.
4. La pendenza massima e la configurazione dei raccordi fra i passaggi e il piano carrabile devono rispettare le prescrizioni per la eliminazione delle barriere architettoniche.
5. L'Amministrazione Comunale provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali con particolare attenzione alla fruibilità da parte di tutti i cittadini. Tuttavia, in occasione di lavori per l'apertura di passi carrabili, l'Amministrazione Comunale potrà chiedere ai privati la realizzazione degli stessi secondo le indicazioni che, di volta in volta, verranno impartite dai competenti Uffici comunali e previa costituzione di apposita polizza fideiussoria a garanzia del suolo pubblico, che sarà svincolata dalla stessa Amministrazione a collaudo positivo trascorsi 12 mesi dall'ultimazione dei lavori. La constatazione sarà eseguita entro 30 giorni dalla richiesta.
6. L'esecuzione dei marciapiedi, sia a raso che rialzati, se effettuata dai proprietari delle unità immobiliari che li fronteggiano, deve essere realizzata con modalità, materiali, livellette

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 83
----------------------	---------------------------------	---------------	--------------

ed allineamenti indicati di volta in volta dal Comune, nel rispetto delle normative settoriali in materia di viabilità e superamento delle barriere architettoniche.

7. Qualora, per situazioni ambientali o dipendenti dal traffico veicolare, possano risultare situazioni di pericolo, l'Amministrazione Comunale dispone che i marciapiedi ed i passaggi pedonali siano protetti con barriere metalliche idonee allo scopo.
8. I proprietari devono sostenere le spese di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà nel caso di manomissione degli stessi per lavori edilizi eseguiti all'interno delle singole proprietà.
9. A cura e spese dei proprietari possono essere predisposti e realizzati progetti che, in armonia con il contesto urbano circostante, siano finalizzati alla valorizzazione dei marciapiedi e degli spazi pubblici antistanti gli edifici, favorendo l'uso pubblico dei marciapiedi da parte dei pedoni, eventualmente mediante la posa di dissuasori della sosta o altri accorgimenti similari. Tali progetti dovranno essere preventivamente approvati dall'Amministrazione Comunale.
10. I proprietari devono garantire continuativamente l'igiene, il decoro e la pulizia dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà, nonché l'eventuale sgombero neve.
11. Nel sottosuolo pubblico antistante agli edifici, in sede di marciapiede, possono essere realizzate, previa richiesta di autorizzazione/concessione al competente Settore dell'Amministrazione comunale, intercapedini per l'aerazione e illuminazione di locali interrati a servizio del privato e per la contestuale posa di sotto servizi a rete quali linee elettriche e di telecomunicazioni e botole di aerazione delle centrali termiche.
12. L'installazione di pensiline e passaggi coperti tramite occupazione di suolo pubblico, necessita di preventivo assenso dell'Amministrazione Comunale, ed è soggetta al pagamento del canone ove dovuto.
13. È consentita l'apposizione di messaggi pubblicitari sulle transenne parapedonali in conformità alle disposizioni del Codice della strada e del relativo regolamento attuativo. Non è consentita l'installazione di armadi tecnologici, contatori, pali di corpi illuminanti, segnali stradali o pubblicitari o altri elementi ingombranti sulla sede dei marciapiedi.

Articolo 71 PASSI CARRAI E USCITE PER AUTORIMESSE

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata dall'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. Ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minor traffico. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
3. La richiesta per l'apertura di passi carrabili nella cordonatura del marciapiede, da realizzarsi a spese dell'edificante e a cura dell'Amministrazione Comunale, deve essere inoltrata contestualmente alla presentazione delle richieste, denunce, segnalazioni e comunicazioni per gli interventi edilizi. I passi carrabili possono essere realizzati esclusivamente alle seguenti condizioni:

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 84
----------------------	---------------------------------	---------------	--------------

- a) che la larghezza del passo carrabile non sia inferiore a m. 3,00 e non sia superiore a m. 6,00 (la larghezza può essere maggiore solo per comprovate necessità nel caso di attività produttive e agricole);
 - b) che la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non sia inferiore a m. 12,00, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità attestata dal progettista;
 - c) che la distanza da un altro passo carrabile non sia inferiore a m. 2,00 e inoltre la distanza dello stesso e del relativo varco veicolare dal confine di proprietà non sia inferiore a m. 1,00.
 - d) che nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e le livellette inclinate delle rampe di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a m. 4,50.
4. Sono fatte salve le possibilità di deroga di cui al comma 4 dell'articolo 46 del D.P.R. n° 495/1992, così come modificato dall'articolo 36, punto c, del D.P.R. n° 610/1996.
5. L'uscita dai passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, eventualmente anche con l'ausilio di specchi o telecamere opportunamente disposti a cura dei proprietari delle costruzioni. I passi carrabili verso il suolo pubblico dovranno essere attrezzati in modo da intercettare, raccogliere e convogliare l'acqua piovana sulla proprietà di riferimento, evitando quindi che tale acqua si disperda sul suolo pubblico.
6. Per la realizzazione di passi carrabili non è possibile modificare il marciapiede se non per la parte relativa alla cordonatura. Eventuali richieste di passo carrabile da parte di attività situate direttamente sul fronte strada, qualora necessario, dovranno comportare l'adeguamento delle quote interne dei propri locali, senza interferire con lo spazio del marciapiede neanche con pedane mobili. In caso ciò non risulti tecnicamente possibile, non potrà essere concesso il passo carrabile.

Articolo 72 CHIOSCHI/DEHORS SU SUOLO PUBBLICO

1. Qualsiasi installazione permanente o temporanea che produca occupazione di suolo pubblico è ammessa a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, ed ha comunque carattere precario. L'installazione di chioschi, di edicole o altri manufatti similari e di strutture per il ristoro annesse ai locali di pubblico esercizio da collocarsi su suolo pubblico per una permanenza a carattere continuativo, è ammissibile, in forma precaria e, analogamente alle occupazioni temporanee, in conformità al Codice della Strada e al suo regolamento di esecuzione e di attuazione, nonché nel rispetto delle specifiche norme e regolamenti vigenti. Per tali manufatti potrà essere predisposto dal Comune un apposito regolamento.
2. Il rilascio dei provvedimenti comunali autorizzativi alla installazione di chioschi, strutture fisse annesse ad esercizi pubblici, edicole od altri manufatti similari, è subordinato alla presentazione di una domanda corredata da elaborati grafici sufficienti a fornire all'Amministrazione comunale gli esatti elementi relativi all'ubicazione, al periodo di permanenza, alle dimensioni, alla funzionalità, all'aspetto architettonico del manufatto, agli accorgimenti volti a mitigare l'impatto sull'ambiente circostante, nonché quelli necessari per consentire la valutazione delle possibili conseguenze dell'intervento sul traffico e la viabilità.

3. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi, nel caso in cui i manufatti insistano su aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo.
4. I provvedimenti di cui al comma 2 sono temporanei e rinnovabili; possono essere revocati in qualsiasi momento se lo richiedono ragioni di interesse pubblico.
5. La loro installazione è subordinata alla costituzione di un deposito cauzionale, a garanzia della rimozione.
6. La loro installazione è ammessa nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a) devono risultare facilmente amovibili anche se infissi al suolo;
 - b) devono osservare le disposizioni del successivo articolo 73 del presente Regolamento, le disposizioni del Codice della strada e nel caso in cui si configurino come luoghi di lavoro le disposizioni dell'articolo 62, punti 2, 5, 6 e 7 del presente Regolamento;
 - c) non devono risultare lesivi del verde e delle pavimentazioni pubbliche;
 - d) non devono avere interferenze rilevanti con percorsi pedonali e ciclabili.
7. Il soggetto autorizzato a collocare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di dieci giorni dalla data di scadenza del permesso; in caso di mancata rimozione e remissione in pristino, l'Amministrazione provvede direttamente a spese dell'inadempiente, attraverso l'impiego del deposito cauzionale.
8. Le disposizioni del presente articolo non si applicano all'insediamento provvisorio di impianti di breve durata quali quelli destinati al mercato settimanale, a spettacoli itineranti, all'occupazione temporanea di suolo pubblico con stand per iniziative politiche, commerciali, sportive e culturali e alla costruzione dei servizi per i cantieri edili.

**Articolo 73 SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI E PER
CHIOSCHI/GAZEBI/DEHORS POSIZIONATI SU SUOLO PUBBLICO**

1. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee, per eseguire lavori o per depositarvi materiali deve chiedere al Comune la specifica concessione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire ai sensi dei vigenti Regolamenti Comunali. L'occupazione delle sedi stradali è comunque regolata dalle norme vigenti in materia di sicurezza della circolazione.
2. Salve restando le disposizioni di carattere tributario, la concessione per l'occupazione temporanea del suolo pubblico è rilasciata in forma precaria, ed è subordinata alla corresponsione di un canone per l'uso, disciplinato dagli appositi Regolamenti vigenti, ed al versamento di un deposito cauzionale a garanzia della rimessa in pristino del suolo e del mantenimento del decoro originario.
3. La concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione del suolo pubblico e indica il termine finale della medesima. Scaduto tale termine senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni ambientali preesistenti.
4. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dall'Amministrazione Comunale a spese del concessionario; tali spese, detratta l'eventuale cauzione, devono essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni

speciali di legge, esse sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n° 639.

5. Il Comune ha facoltà di applicare, o fare applicare, e mantenere sui fronti delle costruzioni pubbliche e private, previo avviso alla proprietà, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:
 - a) targhe della toponomastica urbana e numeri civici;
 - b) piastrine e tabelle per indicazioni planimetriche ed altimetriche, di tracciamento, idranti e simili;
 - c) apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;
 - d) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità, ai pubblici servizi;
 - e) sostegni per gli impianti dei pubblici servizi con targhe ed apparecchi relativi;
 - f) orologi ed avvisatori stradali di data, temperatura, condizioni del traffico, ecc.;
 - g) lapidi commemorative;
 - h) ogni altro apparecchio od impianto che si renda necessario a fini di pubblica utilità.
6. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al comma precedente possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a specifici vincoli di tutela storico artistica o ambientale, soltanto se non esistono ragionevoli alternative e, comunque, previo parere dell'organo di tutela.
7. La manutenzione degli oggetti, elencati al comma 5, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o dei privati installatori.
8. L'installazione deve essere effettuata producendo il minor danno e disagio alla proprietà privata, compatibilmente con il soddisfacimento dell'esigenza pubblica per cui è effettuata.
9. I proprietari, i possessori e i detentori degli immobili hanno l'obbligo di non rimuovere gli oggetti di cui al comma 5, di non sottrarli alla pubblica vista, di ripristinarli a loro cura e spese, quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.
10. Gli interventi edilizi sugli edifici ove sono installati gli oggetti di cui al comma 5, devono essere effettuati garantendo le opere necessarie per il mantenimento del servizio pubblico; tali oggetti dovranno essere rimessi debitamente in posizione qualora, per l'esecuzione dei lavori, sia stato indispensabile rimuoverli.

Articolo 74 RECINZIONI

74.1 RECINZIONI IN ZONE ANTROPIZZATE

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, devono presentare un aspetto decoroso.
2. Le recinzioni non devono ostacolare pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare l'intorno ambientale.
3. Su tutto il territorio comunale le recinzioni tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate, a titolo esemplificativo:
 - a) con muro pieno;
 - b) con muretto o cordolo sovrastato da reti, pannellature o cancellate;
 - c) con reti, siepi e filari arborei ed arbustivi;

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 87
----------------------	---------------------------------	---------------	--------------

- d) con pali infissi al suolo e rete di protezione;
e) in opera o prefabbricate.
4. In tutto il territorio comunale, per tutte le opere di recinzione è fatto divieto d'uso:
a) di filo spinato,
b) di lamiere o pannelli ciechi recuperati, di qualunque materiale.
5. In ogni caso, anche quando trattasi di confini tra privati e fatte salve eventuali specificazioni contenute nella pianificazione particolareggiata esecutiva, le recinzioni devono rispettare le seguenti prescrizioni:
a) non avere altezza superiore a m. 2,50, da misurarsi:
- su fronte strada: dalla quota del marciapiede; se non esistesse il marciapiede la quota verrà misurata da + 16 cm. dal colmo stradale;
- su fronti tra privati: dalla quota naturale del terreno del lotto oggetto di intervento;
b) presentare spazi liberi, per la quota superiore a 80 cm da terra, che assicurino la visibilità trasversale continua per non meno dei 2/3 della loro superficie;
c) il lato posto verso piazze, spazi e vie pubbliche deve avere zoccolo pieno dell'altezza massima di m. 0,50 dal piano di marciapiede o, in assenza di questo, di m. 0,65 dal piano stradale;
d) è ammesso che sui lati comuni tra privati siano realizzati manufatti ciechi rispettanti le medesime altezze; è comunque fatto divieto d'uso di materiali deperibili o di recupero.
6. È ammessa una tipologia diversa (a muratura piena, totalmente a giorno senza alcuna zoccolatura, etc.) unicamente quando il nuovo manufatto viene ad essere edificato quale completamento di altri manufatti esistenti che, con la loro morfologia, costituiscono elemento caratterizzante dell'ambiente.
- In tale caso, valutate le preesistenze, l'Amministrazione Comunale può dettare le necessarie prescrizioni di tipo estetico morfologico al fine di mantenere le caratteristiche ambientali. Nel medesimo parere vengono fissati i livelli e i materiali di finitura. In questo caso l'atto finale contiene le esplicite motivazioni.
7. Salvi diversi allineamenti imposti in attuazione degli strumenti urbanistici comunali o di piani attuativi ovvero sulla scorta di progetti di realizzazione di nuove strade o di riforma delle esistenti, tenuto conto delle indicazioni del Codice della strada e del suo regolamento attuativo, le recinzioni devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.
8. Entro il perimetro del centro abitato, in corrispondenza di incroci, biforcazioni e curve di limitato raggio le recinzioni devono avere distanze dal ciglio stradale tali da garantire la visibilità e la sicurezza della circolazione. Di norma, e salvo casi particolari da verificarsi in dipendenza di fattori di sicurezza, tale condizione si ritiene assolta quando viene a formarsi uno smusso di raggio pari al calibro della strada di maggiore importanza. Il calibro stradale da utilizzare è quello previsto dallo strumento urbanistico in vigore all'atto dell'edificazione, indipendentemente dalle condizioni riscontrabili in quel momento sul sito.
9. La presenza di schermi a verde (siepi, cespugli, etc.), così come la posa a dimora di alberi ad alto fusto entro le proprietà private, non deve diminuire le condizioni di visibilità trasversale sull'incrocio; queste condizioni devono essere garantite mediante

l'arretramento dell'apparato a verde o mediante potature opportune che mantengano liberi i coni di visibilità.

10. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà e, di norma, essere arretrati dal filo della carreggiata per consentire la fermata del veicolo in ingresso al di fuori del flusso veicolare. Eventuali pensiline di ingresso a protezione degli ingressi pedonali devono necessariamente essere arretrate per mantenere liberi gli spazi dei marciapiedi. Esse dovranno essere inserite nel contesto del disegno della recinzione con particolare attenzione alla qualità progettuale e all'inserimento nel contesto. Potranno essere consentite previo parere della Commissione Locale del Paesaggio.
11. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite nel contesto del manufatto principale.
12. I cancelli a movimento motorizzato devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti. Per i cancelli motorizzati a scorrimento devono essere adottate cautele atte ad evitare l'intrappolamento tra le sbarre del cancello e la parte di recinzione posta nell'area di scorrimento del cancello stesso.
13. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi armonicamente con i manufatti esistenti.
14. Fatti salvi i casi previsti dal Codice Civile, è vietato realizzare, lungo la medesima linea di proprietà, due recinzioni complanari.
15. Soluzioni diverse, se motivate da particolari e specifiche esigenze, potranno essere consentite previo parere favorevole della Commissione Locale del Paesaggio.

74.2 RECINZIONI IN ZONE AGRICOLE E IN ZONE A "PARCO"

1. Fatte salve eventuali più restrittive prescrizioni delle norme tecniche di attuazione del P.G.T. o degli strumenti sovraordinati (parchi locali, parchi regionali, etc.,) nelle zone agricole, boschive di tutela paesaggistica, etc., sono ammesse recinzioni solo a protezione di costruzioni regolarmente assentite e per le sole aree di diretta pertinenza. In questi casi si applicano le disposizioni già previste per le zone edificate e/o edificabili.
2. In tutti gli altri casi sono ammesse unicamente protezioni parziali con le seguenti limitazioni:
 - a) avere altezza non superiore a m. 2,00;
 - b) essere realizzate:
 - mediante posa di siepi e di cortine verdi;
 - staccionata in legno;
 - reti metalliche e grigliati metallici comunque conformati;
 - mattoni coerentemente con la tradizione locale e possibilmente in armonia con le recinzioni limitrofe;
 - c) è fatto divieto d'uso di:
 - filo spinato;
 - lamiere o pannelli ciechi di qualunque materiale;
 - pannelli in cls. prefabbricato, gettato in opera o comunque realizzato;

- d) sono comunque vietate chiusure in qualsiasi materiale anche se posato con plinti isolati di fondazione completamente interrati.
3. Relativamente alla morfologia dei manufatti devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- le aperture (cancelli ed accessi) devono essere realizzate mediante impiego di manufatti con forme e materiali coerenti con il contesto e la tradizione;
 - le staccionate devono essere realizzate con tondi in legno di opportuno diametro o materiali equivalenti;
 - le recinzioni verdi, da realizzarsi impiegando specie tradizionali della zona, possono essere irrobustite, nel rispetto delle prescrizioni del Codice civile, da arbusti dal portamento elevato e da piante a foglia caduca,
 - è consentita la creazione di "piantate" o filari d'alberi, nel rispetto delle prescrizioni del Codice civile, esclusivamente impiegando alberature a foglia caduca tradizionali della zona;
 - l'impiego di reti di tipo agricolo è consentito in via eccezionale e solo in caso di comprovate necessità legate alla conduzione del fondo; in questo caso la rete deve essere mascherata, sia all'interno che all'esterno, da piantumazioni di siepi;
 - l'altezza massima, in ogni caso, non può superare m. 2,00.
4. Per le Zone agricole interessate da motivate ragioni di sicurezza prevalgono le indicazioni di cui alle norme tecniche del Piano delle Regole, ovvero è prevista la possibilità di realizzare recinzioni cieche per un'altezza massima di m. 2,00, ad esclusione dei fronti stradali, se conformi alle tipologie tradizionali e se opportunamente mitigate e inserite paesisticamente.
5. Le protezioni autorizzate non devono, in alcun modo, ostacolare:
- i movimenti degli animali di piccola taglia,
 - il corretto deflusso delle acque superficiali.
6. Gli accessi carrai aprentisi nelle recinzioni devono essere conformati secondo quanto prescritto dal presente Regolamento in merito agli "accessi carrai".
7. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, rispettando l'altezza massima prescritta.
8. Fatti salvi i casi previsti dal Codice civile, è vietato realizzare, lungo la medesima linea di proprietà, due recinzioni complanari.

74.3 RECINZIONI DEGLI SPAZI OGGETTO DI PIANI ATTUATIVI

- All'interno dei piani attuativi le recinzioni o i manufatti che delimitano i confini devono avere carattere di omogeneità sia verso gli spazi pubblici che privati. Le caratteristiche del manufatto devono essere fissate in sede di adozione del piano attuativo.

74.4 RECINZIONI PROVVISORIE

- Il titolare del provvedimento edilizio, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Amministrazione Comunale, recingere provvisoriamente l'area interessata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite dai competenti uffici comunali; la denuncia deve essere corredata dal nulla osta degli Enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei interessati.
- In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 90
----------------------	---------------------------------	---------------	--------------

3. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza con vernice bianca riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levare del sole.
4. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno m. 2,00 e risultare opache.
5. L'avente titolo, quando le opere di recinzione comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa concessione; se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno quindici giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
6. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti gli spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

Articolo 75 NUMERAZIONE CIVICA

1. I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal Comune devono essere apposti anche secondo quanto indicato dal regolamento comunale in materia, a cura e spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.
2. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
3. E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile. In difetto, il Soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale ingiunge gli opportuni provvedimenti, fatta salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

Articolo 76 SPAZI COMUNI E ATTREZZATI PER IL DEPOSITO DI BICICLETTE E MOTOCICLI

1. In caso di nuova edificazione o di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e urbanistica, devono essere ricavati appositi spazi destinati al deposito/parcheggi delle biciclette e/o motocicli, nei cortili, o in altre parti di uso comune dell'edificio, in misura non inferiore ad un posto per ogni unità immobiliare.
2. Nelle aree di cortile degli edifici esistenti o di nuova costruzione deve essere comunque consentito il deposito delle bici di chi ci abita o lavora nei numeri civici collegati al cortile comune.
3. Gli spazi per le biciclette devono essere dotati di adeguate rastrelliere inamovibili.

CAPO IV TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

Articolo 77 AREE VERDI

77.1 DISPOSIZIONI GENERALI

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 91
----------------------	---------------------------------	---------------	--------------

1. In tutto il territorio comunale, salvo eventuali diverse disposizioni da parte dell'Amministrazione Comunale, l'abbattimento di piante è normato dal "Regolamento del verde" riportato nell'Allegato D.
2. L'inosservanza della normativa di tutela e valorizzazione del verde comporta l'applicazione delle sanzioni previste al Capo V dell'allegato Regolamento del Verde.
3. L'Allegato D – Regolamento del Verde costituisce parte integrante e di maggior approfondimento degli articoli di cui al presente Capo IV, per ciò che riguarda gli interventi sul verde privato e sul verde pubblico. In ogni caso, l'Amministrazione Comunale può approvare, con separati atti, ulteriori e specifici regolamenti o progetti generali del verde entro il quale definire in modo puntuale le specie e le essenze arboree compatibili con l'ambiente urbano con riferimento agli aspetti di crescita, resistenza al vento, umbratilità, manutenibilità, oltre a fornire una serie di indicazioni sulle caratteristiche e modalità di intervento sulle aree a verde.
4. Il ricorso al verde non ha solo un valore decorativo, ma deve essere progettato in modo da produrre effetti positivi sul microclima, mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapo-traspirazione e consentire l'ombreggiamento nel periodo estivo per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.
5. L'uso di rampicanti a foglia caduca sulle facciate esposte a sud, a est e a ovest deve essere perseguito quando possibile perché consente buone riduzioni dell'assorbimento della radiazione solare in estate limitando le dispersioni delle pareti in inverno. L'uso di rampicanti sempreverdi sulle facciate esposte a nord riduce le dispersioni per convezione e protegge dai venti freddi in inverno. E' consigliabile che anche le parti più basse delle pareti perimetrali degli edifici esposte ad est ed ovest vengano ombreggiate per mezzo di cespugli.
6. Dove possibile si obbliga la formazione di barriere frangivento a protezione degli edifici dai venti invernali realizzate con alberi sempreverdi. Sono da preferirsi le specie latifoglie piuttosto che quelle aghifoglie, a meno che, per queste ultime, la densità non sia molto elevata.
7. Si consiglia, compatibilmente con i vincoli di natura artistica ed architettonica, il ricorso al verde anche per le coperture (tetto verde piano o inclinato). Tale scelta, se correttamente applicata (isolamento delle coperture, carichi strutturali e accesso per la manutenzione, forme di manutenzione del verde), può avere il duplice effetto di miglioramento dell'inerzia termica estiva – invernale e di drenaggio del deflusso delle acque meteoriche.
8. In alternativa al verde può essere usato uno zavorramento di inerte di colore chiaro.

77.2 DISCIPLINA DEL VERDE SU AREE PRIVATE

1. Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere.

Quando una pianta ad alto fusto risulti malata, costituisca pericolo per la pubblica incolumità o crei danneggiamento alla propria o altrui proprietà, deve esserne comunicato l'abbattimento dietro presentazione di richiesta di autorizzazione indirizzata al Servizio competente, completa della necessaria documentazione.

2. E' obbligo dei proprietari la difesa fitosanitaria per impedire la diffusione delle principali malattie.

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 92
----------------------	---------------------------------	---------------	--------------

3. Qualsiasi edificazione concessa, qualunque sia la sua destinazione funzionale, deve essere accompagnata da una adeguata piantumazione secondo quanto previsto dalle norme del Piano delle Regole.
4. Le nuove piante devono essere scelte tra quelle tradizionali della zona e nel rispetto delle indicazioni del Regolamento del verde (Allegato D al presente regolamento), se ed in quanto in vigore.
5. E' consentito, per le sole specie poste a dimora in maggior numero rispetto alle quantità minime stabilite, utilizzare altri tipi a condizione che vengano a definirsi particolari ambienti e scorci paesisticamente rilevanti.

77.3 MANUTENZIONE DI PARCHI E GIARDINI PRIVATI

1. Gli interventi di manutenzione di parchi e giardini privati esistenti, specie quando presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, devono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.
2. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di specie compatibili con l'intorno urbano.
3. Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
4. In presenza di alberi, nella installazione di impianti luminosi deve essere evitato l'impiego di proiettori ad elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.
5. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m. 4,00 rispetto al medesimo.
6. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata nonché interferisca con linee aeree dei servizi (telefonica, elettricità, ecc.); qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.
7. Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, etc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.
8. Le aree a bosco, a parco nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.

77.4 SIEPI

1. Oltre alle disposizioni contenute nel Codice civile, su tutto il territorio comunale, relativamente alle siepi ed alle schermature verdi e/o fiorite, si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) quando i rami dovessero fuoriuscire dai limiti di proprietà e sporgere sulla pubblica via, è fatto obbligo di procedere al loro taglio; in ogni caso il taglio di manutenzione deve essere effettuato costantemente al fine di garantire la sicurezza sia nel transito che nella visibilità; in caso di inadempienza del privato, il Comune e/o l'Ente Gestore della

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 93
----------------------	---------------------------------	---------------	--------------

strada, nei modi e nelle forme di legge, provvede al taglio, addebitando al proprietario le spese sostenute - fatte salve le ulteriori ammende o sanzioni previste.

77.5 PRATI E SPAZI INERBITI A VERDE

1. Al fine di ridurre gli effetti della radiazione solare i progetti di sistemazione delle aree esterne devono privilegiare la creazione o la ricostituzione di spazi a verde inerbito.
2. Per la realizzazione di passaggi carrabili si deve fare ricorso a prato armato, a passi perduti o a soluzioni che privilegiano la componente verde rispetto a quella non drenante, purché venga rispettata la normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, le loro pendenze longitudinali e trasversali, nonché le caratteristiche della pavimentazione.

77.6 MONUMENTI NATURALI

1. L'Amministrazione può procedere alla classificazione del verde esistente e, in presenza di ambienti particolari, di singoli elementi emergenti di rilevante pregio naturalistico, botanico o ambientale, può dettare cautele specifiche al fine di conservare integro il patrimonio a verde, impedire il suo deterioramento o favorirne la sostituzione con specie di pari pregio.
2. La classificazione a "monumento naturale" di alberi ad alto fusto o di gruppi di arbusti o cespugli comporta un vincolo immediato di destinazione d'uso a verde della parte di terreno pertinente al monumento stesso, rimanendo salve ed inalterate le destinazioni urbanistiche della proprietà su cui insistono i monumenti naturali.

77.7 DISCIPLINA DEL VERDE SU AREE PUBBLICHE

1. La disciplina delle aree verdi è regolamentata dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi del PGT, integrata dai disposti normativi a seguito indicati.
2. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattore di qualificazione ambientale.
3. L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi etc., deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:
 - a) sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi etc., nonché alle condizioni di luce;
 - b) forma e caratteristiche delle piante a maturità;
 - c) sviluppo più o meno rapido;
 - d) caratteristiche dell'apparato radicale;
 - e) resistenza all'inquinamento;
 - f) rilevanza estetica.
4. La realizzazione degli spazi verdi urbani comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle specie da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica in cui si opera
5. 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.

6. In assenza di indicazioni si applicano le distanze di cui all'articolo 892 del Codice civile, nonché del Codice della Strada e del relativo Regolamento di attuazione. Sono fatti salvi, in ogni caso, gli accordi fra i proprietari dei fondi antistanti.
7. Le zone - pubbliche o di uso collettivo - adibite a parcheggio o allo stazionamento dei veicoli, salve diverse e più vincolanti prescrizioni del P.G.T., devono:
 - a) avere almeno il 10% dell'area linda del parcheggio con pavimentazione drenante;
 - b) avere una densità delle alberature non inferiore ad una pianta ogni 200 mq.
8. Nella realizzazione di tutte le aree verdi previste è necessario predisporre un adeguato piano di irrigazione e manutenzione.
9. Alla base delle piante deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno per un'area con diametro di almeno m. 1,50 per specie a grande sviluppo, m. 1,00 per specie a sviluppo medio e contenuto. Tali valori possono essere ridotti del 30% se la superficie pavimentata all'intorno è parzialmente permeabile (es. cubetti di porfido su letto di sabbia).
10. Nel caso di scavi relativi alla realizzazione di servizi in rete sotterranea (gas, acqua, linee elettriche e telefoniche) e scavi in genere, devono essere prestate le precauzioni necessarie al fine di non danneggiare gli apparati radicali. Deve essere mantenuta una distanza minima di m. 2,50 dal tronco delle alberature, salvo autorizzazioni specifiche.
11. Per piante di pregio o di grande dimensione possono essere imposte distanze superiori a m. 2,50 o, in alternativa, l'adozione di particolari accorgimenti in fase di scavo (esecuzione a mano, spingitubi, ecc.).
12. Negli interventi di ristrutturazione della rete dei sotto-servizi, in caso di grave interferenza con la posizione della pianta, va previsto lo spostamento del servizio.
13. Gli alberi nelle aree di cantiere devono essere adeguatamente protetti:
 - da recinzioni per le masse vegetali,
 - da opere provvisionali per le piante isolate.
14. Le recinzioni devono corrispondere alla proiezione al suolo dei rami esterni ed essere alte almeno m. 1,30 da terra.
15. In presenza di specie arboree in viali, parchi, giardini o spazi verdi, nella installazione di impianti luminosi, deve essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.
16. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

Articolo 78 PARCHI URBANI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO DOCUMENTALE

1. Per parchi e giardini di interesse storico documentale si intendono gli spazi aperti che per impianto, composizione vegetale e presenza di manufatti architettonici e artistici sono detentori di particolare valore per la città.
2. Il presente Regolamento persegue l'obiettivo di garantire la permanenza di questi spazi curandone le formazioni vegetali, sia spontanee sia coltivate, l'impianto e i singoli manufatti. A questo scopo la conoscenza storica e botanica dei luoghi costituisce supporto indispensabile. La fruizione pubblica dovrà essere regolata e le sue dinamiche monitorate affinché intensità e modalità d'uso si mantengano compatibili.

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 95
----------------------	---------------------------------	---------------	--------------

Articolo 79 ORTI URBANI

1. Per orto urbano si intende un appezzamento di terreno nelle disponibilità dell'Amministrazione comunale, messo a disposizione dei cittadini residenti, per la sola coltivazione di ortaggi, piccoli frutti e fiori ad uso del concessionario.
2. Gli orti urbani sono comunemente costituiti da:
 - superfici coltivabili;
 - elementi di servizio (strutture per il ricovero degli attrezzi e per la raccolta dei rifiuti vegetali, servizi igienici e spogliatoi, strutture per la socializzazione e la didattica, cartelli informativi);
 - elementi di protezione/delimitazione (tettoie e pensiline, arbusti e cespugli, recinzioni e cancellate, ecc.);
 - impianti di irrigazione;
 - percorsi di distribuzione interna;
 - aree di parcheggio, piazzole di carico/scarico.
3. La presenza di orti urbani viene incentivata per la sua funzione sociale (presidio del territorio e occasione di socializzazione), per il suo contributo alla formazione di un capillare connettivo ambientale e per la valorizzazione nell'utilizzo di prodotti biologici e di filiera corta.
4. Il Comune può assegnare aree da adibire ad orto sociale urbano mediante apposito bando di evidenza pubblica e successivo regolamento per la gestione dei suddetti spazi.

Articolo 80 PARCHI E PERCORSI IN TERRITORIO RURALE

1. Sono superfici generalmente estese, parti della rete ecologica principale o secondaria, che si caratterizzano anche per la presenza di aree attrezzate o attrezzabili per lo svolgimento di attività ludiche e/o sportive "leggere" e di aree destinate alla coltivazione agricola.
2. Il territorio rurale è attraversato da percorsi ciclopedonali quali elementi di qualificazione e fruizione lenta e leggera dello spazio aperto-agricolo e boscato, di valore naturale e ambientale, di rilievo paesaggistico. Tali percorsi si propongono di favorire l'attività di cicloturismo attività sportive all'aperto, di fruizione e tempo libero.
3. Tali aree e percorsi sono individuate negli elaborati del Piano di Governo del Territorio.
4. Per quanto riguarda le aree comprese all'interno del perimetro del Parco Regionale, si rimanda alle indicazioni contenute negli strumenti di pianificazione del parco.
5. Gli interventi di nuova costruzione e riqualificazione dei percorsi esistenti, la progettazione e realizzazione dovranno:
 - realizzare, ove possibile, vie verdi ("green-ways") utilizzando ad esempio alzai e argini di canali e corsi d'acqua, strade poderali, sentieri, sedimi abbandonati e/o in disuso;
 - individuare itinerari continui e sicuri per la fruibilità da parte di ciclisti e pedoni;
 - curare il comfort dei tracciati, con particolare riguardo al soleggiamento, prevedendo se necessario e ove possibile, opportuni impianti vegetali;
 - prevedere e collocare in posizione idonea gli spazi attrezzati per la sosta, i punti di informazione e, ove possibile, di ristoro e di riparazione delle biciclette.
6. L'attrezzatura di sedi per la realizzazione di attività di servizio a queste parti di territorio va realizzata prevalentemente mediante il ricorso a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

7. Costituiscono una dotazione peculiare di questi spazi:
 - colture agricole di diverse specie;
 - aree attrezzate per attività ludiche campestri;
 - percorsi di distribuzione interna;
 - strutture ospitanti attività di servizio;
 - aree di parcheggio.

Articolo 81 SENTIERI

1. Il Comune promuove il mantenimento di un sistema di sentieri diffuso e qualificato, in particolare come connessione tra l'ambito urbano, il territorio agricolo, il sistema delle aree ambientali di pregio e dei parchi.
2. In generale devono essere conservate le condizioni in essere della rete, privilegiati il mantenimento delle caratteristiche e dei materiali tradizionali, favorito il potenziamento della segnaletica orientativa e illustrativa dei percorsi esistenti.

Articolo 82 TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

1. Al fine di garantire la tutela ambientale del territorio sono individuati, quali siti da sottoporre a Indagine ambientale preliminare (IAP) per la verifica dello stato di qualità del suolo e sottosuolo:
 - a) le aree e gli immobili dove storicamente siano state svolte attività industriali in genere o inerenti il deposito, il commercio e l'utilizzo di sostanze pericolose (incluse, ad esempio, le industrie insalubri, di cui all'Articolo 216 del testo unico delle leggi sanitarie, e i distributori di carburanti), da convertire a destinazioni d'uso diverse o da riqualificare, mantenendo la funzione produttiva;
 - b) le aree e gli immobili con destinazioni produttive, industriali o artigianali da convertire a usi di tipo residenziale, commerciale, verde pubblico e altre funzioni di interesse generale;
 - c) le aree oggetto di piani urbanistici attuativi e strumenti di programmazione negoziata, le aree assoggettate a permesso di costruire convenzionato ove siano previste cessioni di aree al Comune, nonché tutte le aree oggetto di cessione a pertinenza indiretta, anche se non ricorrono le condizioni di cui alle lettere a) e b);
 - d) le aree già sottoposte a procedimenti di caratterizzazione o bonifica, ove la nuova destinazione preveda requisiti di qualità più stringenti di quelli accertati.
2. L'Indagine Ambientale Preliminare deve essere realizzata a cura e spese del responsabile della contaminazione o del soggetto interessato, muniti dell'assenso del proprietario (se non coincidente), o dal proprietario, restando impregiudicata per quest'ultimo ogni azione di rivalsa nei confronti del soggetto responsabile della contaminazione.

L'esito dell'indagine deve essere reso in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, la relazione illustrativa deve essere sottoscritta da un tecnico che ne certifica la validità. L'indagine non è necessaria qualora il proponente possa esibire per l'area in oggetto, per obiettivi coerenti con l'intervento da realizzare, il certificato di avvenuta bonifica o, in alternativa, il provvedimento di conclusione positiva del procedimento di bonifica o l'esito di una precedente indagine, allegando inoltre dichiarazione sostitutiva di atto notorio relativa alla non compromissione dello stato di qualità delle matrici ambientali nel tempo intercorso dall'emissione degli atti elencati.

3. Il soggetto che procede alle indagini deve inviarne i risultati allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune, che ne invierà copia all'ufficio competente per la pratica edilizia o urbanistica e, in conformità ai disposti di legge, alla Provincia e, per conoscenza, all'ATS.
4. Nel caso in cui i risultati dell'indagine suddetta dovessero evidenziare potenziali contaminazioni a carico delle matrici ambientali, così come definite dalla normativa vigente, deve essere dato avvio al procedimento di bonifica nel rispetto delle modalità previste dalla legge e di quanto previsto al successivo articolo 85.
5. Il Comune ha effettuato un primo censimento delle aree interessate da fenomeni di incendi boschivi ai sensi della Legge n. 353 del 21 novembre 2000 da cui è risultato che nessuna area boscata e pascolo è stata interessata da incendi boschivi o percorsi dal fuoco ai sensi della su citata normativa. Qualora dovesse accadere, già dal primo riscontro, il Comune redigerà e aggiornerà lo specifico elaborato di censimento su base catastale dei soprasuoli percorsi dal fuoco nell'ultimo quinquennio avvalendosi dei carabinieri del Corpo forestale dello Stato, secondo i disposti dell'art. 10 della Legge n. 353 del 21 novembre 2000 in materia di incendi boschivi.

Articolo 83 CONNESSIONI ECOLOGICHE IN AMBITO URBANO E PERIURBANO

1. All'interno della Rete Ecologica Comunale, le connessioni ecologiche si propongono di conservare, migliorare e ripristinare ecosistemi fondamentali, habitat e specie, nonché caratteristiche ambientali attraverso un approccio integrato tra conservazione della diversità biologica e del paesaggio.
2. Il progetto di connessioni ecologiche si ispira ai principi di naturalità e biodiversità, dove il grado di naturalità rappresenta il criterio operativo di valutazione degli ecosistemi e la biodiversità viene valutata in termini di distribuzione e grado di minaccia delle specie e degli ecosistemi.
3. La Rete Ecologica Comunale propone la costituzione di un sistema integrato e coerente di aree rilevanti sotto l'aspetto ecologico, paesaggistico e naturalistico, composta dai seguenti elementi principali:
 - a) corridoi dei principali corsi d'acqua, che assumono un ruolo primario dal punto di vista ecologico, per i quali obiettivo primario è il miglioramento della capacità di auto depurazione e la loro valorizzazione in termini naturalistici ed ecologici;
 - b) elementi di grande valenza dal punto di vista naturalistico e paesaggistico, riconosciuti come aree di particolare pregio ambientale e paesistico;
 - c) aree boscate, che rappresentano il connettivo vegetazionale che collega ambiti fisiograficamente diversi, contribuendo alla stabilità idrogeologica, all'autodepurazione dell'ambiente, all'equilibrio ed alla compensazione bioecologica generale degli ecosistemi;
 - d) reticolo di siepi e alberate, si tratta della rete ecologica minuta e più pervasiva perché assicura un buon grado di naturalità all'agroecotessuto dei seminativi, dei prati strabili e degli spazi aperti;
 - e) spazi agricoli strategici dal punto di vista della connessione tra aree protette, di pregio o comunque di valenza ambientale, compresi nell'ambito dell'area comunale.
4. I progetti di intervento devono altresì essere orientati:
 - a) alla creazione di neo-ecosistemi con finalità di miglioramento all'inserimento paesaggistico di nuove infrastrutture e dei nuovi insediamenti;

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 98
----------------------	---------------------------------	---------------	--------------

- b) alla gestione ed alla conservazione dell'agricoltura in quanto soggetto di salvaguardia dei territori, favorendo le colture specializzate ed incentivando forme di agricoltura compatibile;
- c) alla riqualificazione di aree degradate quali cave, aree industriali dismesse, etc., con finalità di valorizzare i siti naturalistici esistenti, creando un sistema unitario con la rete ecologica, recuperando e valorizzando i beni d'interesse storico-architettonico ed ambientale, i percorsi ciclo-pedonali esistenti;
- d) alla contestualità degli interventi di minimizzazione e compensazione ambientale con gli interventi di trasformazione per favorire la ricostituzione di ecosistemi naturali e seminaturali.

Articolo 84 CONNESSIONE ALLA RETE VERDE COMUNALE

1. Le connessioni alla rete verde comunale svolgono la funzione di elementi lineari, preposti a garantire la funzionalità dei diversi ecosistemi presenti sul territorio. Dette aree sono caratterizzate da una significativa eterogeneità e da un grande dinamismo, fenomeni cui consegue però la perdita di identità originaria dei luoghi.
2. Svolgono questa funzione anche le aree tampone e le frange urbane, prevalentemente collocate ai margini del tessuto urbanizzato, a contatto con gli spazi liberi del territorio agricolo o comunque necessitanti di azioni di contenimento dell'immagine del territorio costruito.
3. Gli spazi appartenenti alle connessioni alla rete verde comunale svolgono funzione di miglioramento della qualità paesaggistica, riducono l'impatto di strutture edificate verso il territorio agricolo ovvero lungo i fronti stradali a diretto contatto con i fronti stradali.
4. Gli interventi dovranno essere orientati al rafforzamento e al miglioramento della rete ecologica comunale e del sistema del verde urbano.

Articolo 85 BONIFICHE E QUALITÀ DEI SUOLI

1. Qualora i risultati dell'Indagine ambientale preliminare evidenzino potenziali contaminazioni a carico delle matrici ambientali, così come definite dalla normativa di riferimento (superamento dei limiti tabellari di cui all'Allegato 5 Titolo V parte IV D.Lgs 152/06, "CSC"), il soggetto responsabile oppure il soggetto interessato non responsabile (ai sensi rispettivamente degli artt. 242 e 245 del D.Lgs 152/06) è tenuto a darne tempestiva comunicazione a tutti gli Enti competenti, per l'avvio del procedimento di bonifica. L'avvio del procedimento di bonifica implica la sospensione dei termini del procedimento per il rilascio del titolo edilizio o per l'approvazione del piano e dell'intervento, sino al provvedimento di autorizzazione dell'intervento di bonifica, ma non interrompe l'esame edilizio del progetto. L'avvio dei lavori edilizi è comunque condizionato alla conclusione del procedimento di bonifica e al rilascio delle eventuali relative certificazioni, salvo che per le demolizioni e per le altre opere strettamente propedeutiche agli interventi di bonifica per le quali il Responsabile del Procedimento di bonifica abbia espresso specifico nulla osta.
2. Sulla base di quanto previsto dal punto 11 della D.g.r. 23 maggio 2012 n. IX/3509, qualora il progetto di bonifica preveda la suddivisione in specifici lotti – eventualmente tramite frazionamento catastale – o fasi temporali, le opere edilizie possono essere avviate sulle porzioni di terreno che non devono essere assoggettate a bonifica, anche in contemporanea alle opere di bonifica che devono essere realizzate su altre specifiche porzioni.

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 99
----------------------	---------------------------------	---------------	--------------

3. In caso di presenza di serbatoi interrati dismessi o da dismettere di qualsiasi tipologia, gli stessi devono essere asportati in via preliminare all'atto dell'indagine ambientale preliminare, salvo i casi di comprovata impossibilità tecnica di rimozione.

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 100
----------------------	---------------------------------	---------------	---------------

CAPO V INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

Articolo 86 ALLACCIAIMENTO DEGLI EDIFICI AI SERVIZI A RETE

1. Gli edifici devono essere dotati delle canalizzazioni interne per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e di telecomunicazione e devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo la vigente disciplina e secondo le prescrizioni degli enti gestori.
2. Sono comprese tra le opere di urbanizzazione primaria definite dalla legge, le reti ed infrastrutture per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica/frigorifera e delle telecomunicazioni, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, di raccolta automatizzata dei rifiuti solidi, nonché le diramazioni delle stesse, collocate su suolo o sottosuolo pubblico, ovvero in sottosuolo di ragione privata asservito all'uso pubblico, che si rendessero necessarie al fine di assicurare le dotazioni degli edifici.
3. Le dotazioni e gli allacciamenti necessari per la realizzazione delle reti interne per i servizi di cui al comma precedente sono a totale carico dei richiedenti.
4. I progetti edilizi dovranno prevedere la realizzazione delle dotazioni impiantistiche indicate ai punti precedenti e degli allacciamenti alle reti infrastrutturali, la cui esistenza e idoneità dovranno essere asseverate dal progettista all'atto della presentazione del progetto; in caso di carenza delle essenziali opere di urbanizzazione, la loro estensione dovrà essere realizzata contestualmente all'intervento edilizio privato previa costituzione di idonee garanzie finanziarie.
5. Negli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, dovranno essere previste apposite nicchie nelle recinzioni oppure nella struttura di facciata per l'alloggiamento di eventuali armadietti contenenti apparati di linee elettriche e di telecomunicazioni, ovvero per l'alloggiamento dei contatori di acqua potabile o del gas metano, secondo le norme tecniche di settore vigenti e da definirsi con le Società erogatrici di pubblici servizi. Tali nicchie, ove possibile, dovranno essere ricavate anche nelle ipotesi di interventi minori interessanti le recinzioni o la facciata verso strada degli edifici.
6. I proprietari sono tenuti a consentire l'alloggiamento sugli edifici di elementi di illuminazione pubblica e per opere di interesse collettivo.
7. L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
8. Gli immobili di nuova costruzione e quelli oggetto di ristrutturazione edilizia riguardanti l'intero edificio devono procedere alla predisposizione edilizia finalizzata alla realizzazione di impianti centralizzati per la ricezione delle trasmissioni televisive terrestri e satellitari nel caso in cui non sia prevista la loro immediata installazione.
9. Sono vietate nuove installazioni di antenne paraboliche di ricezione sui balconi, terrazzi che non siano di copertura, comignoli o in giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano stradale delle pubbliche vie. Sono fatte salve le prescrizioni previste al comma 7 del presente articolo.

10. Le presenti norme si adegueranno al vigente *"Regolamento per l'esecuzione di opere comportanti la manomissione di suolo pubblico"*, così come stabilito dalla L.R. 18 aprile 2012, n° 7, Articolo 41.

Articolo 87 APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

1. L'Amministrazione Comunale, tramite l'ente individuato, gestisce l'approvvigionamento idrico per usi residenziali, produttivi, commerciali e terziari in base ai vigenti disposti legislativi e regolamenti, che costituiscono riferimento per la progettazione e realizzazione dell'impianto idrico per tutti gli interventi edilizi sul patrimonio esistente o nuova realizzazione.
2. Il rilascio del titolo edilizio abilitativo o atto equipollente riferito ad interventi edilizi di nuovo impianto e/o di ristrutturazione edilizia con incremento del carico antropico e/o di ristrutturazione urbanistica e/o comunque interessati da nuovi allacci alle reti, sono subordinati alla preventiva acquisizione del Nulla Osta su allaccio alla rete acquedottistica rilasciato dall'Ente Gestore.
3. La documentazione per la presentazione della pratica edilizia, nel caso siano previste, anche indirettamente, opere di trasformazione del territorio e/o che richiedano allacciamenti e/o modifiche alle reti esistenti, deve contenere i seguenti elaborati:
 - analisi dettagliata dell'area di intervento e/o limitrofa finalizzata alla verifica della presenza di opere di urbanizzazione idonee a soddisfare le esigenze di progetto;
 - verifica di congruità e funzionalità degli scarichi nei pubblici ricettori in relazione all'aumento delle quantità di immissione dovute al nuovo intervento;
 - verifica dei sotto-servizi o reti terze esistenti che potrebbero essere compromessi dall'attività di cantiere o dalla costruzione stessa.
4. Nel caso di interventi di ristrutturazione con demolizione completa e ricostruzione, nuova costruzione e sanatoria che interessano edifici non allacciati alla rete di approvvigionamento idrico, esistente nelle vicinanze, è fatto obbligo l'allacciamento alla stessa.

Articolo 88 DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE

1. Ai fini del recapito gli scarichi di acque reflue sono così classificati:
 - a) acque meteoriche: scarichi provenienti da eventi meteorici (acque bianche);
 - b) acque reflue domestiche e assimilabili, ai sensi dell'articolo 101 comma 7 D.Lgs n° 152/06;
 - c) acque reflue industriali: provenienti da insediamenti o installazioni in cui si svolgono attività produttive o commerciali con caratteristiche diverse dalle acque reflue domestiche e da quelle meteoriche di dilavamento;
 - d) acque provenienti da autorimesse di superficie superiore a mq. 1.000: le acque meteoriche raccolte mediante caditoie, canalette, pozzetti di raccolta ecc., dai box o delle autorimesse. Le stesse andranno successivamente a recapitare nella rete delle acque meteoriche, previo trattamento di disoleazione secondo quanto previsto dal R.R. 4/2006.
2. Gli elaborati di progetto delle reti interne costituiscono un allegato obbligatorio dei progetti di nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento, recupero abitativo dei

sottotetti e cambi di destinazione d'uso e devono essere redatti secondo tutte le norme di settore applicabili e sottoscritti da un tecnico abilitato.

3. Le acque reflue, nel rispetto delle norme vigenti, devono essere raccolte all'origine, allontanate tramite condotti separati e conferite mediante canalizzazioni, senza interruzioni di sorta, tra di loro distinte, al recapito finale.
4. La rete nera, la rete meteorica e la eventuale rete delle acque reflue industriali di uno stabile devono essere distinte e separate e non in comunicazione l'una con l'altra.
Le acque provenienti da autorimesse dovranno essere recapitate nella rete delle acque meteoriche, previo trattamento di disoleazione secondo quanto previsto dal R.R. 4/2006.
5. La rete delle acque industriali potrà confluire nella rete delle acque domestiche in un unico punto e comunque a valle dell'eventuale presidio depurativo. Immediatamente a monte della confluenza dovrà essere posizionato un pozetto d'ispezione, agevolmente accessibile, per il prelievo di campioni. Qualora le acque meteoriche possano essere contaminate da sostanze inquinanti correlate all'attività svolta nell'insediamento, si dovrà provvedere alla separazione delle acque di prima pioggia che potranno confluire nel condotto delle acque reflue industriali.
6. Nelle zone servite da pubblica fognatura, qualora il condotto comunale sia unico, è ammessa l'unificazione delle diverse reti a monte del recapito finale e al piede dell'edificio (sifone, braga), ferma restando la possibilità d'ispezione e prelievo di campioni dalle singole reti e dai singoli insediamenti produttivi, immediatamente a monte del gruppo di ispezione sifone-braga.
7. Gli scarichi di acque reflue domestiche o assimilate sono sempre ammessi in fognatura nel rispetto delle presenti disposizioni e dei regolamenti proposti dal Gestore.
8. Gli scarichi in fognatura delle acque reflue industriali e, nei casi disciplinati dal Regolamento Regionale 24 marzo 2006, n° 4, delle acque di prima pioggia e di lavaggio, sono soggetti ad Autorizzazione Unica Ambientale.
9. Non è consentito lo scarico a tempo indeterminato in fognatura di acque prelevate dalla falda e restituite allo scarico finale senza modificazioni chimiche, nemmeno in caso di scarico occasionale e/o di emergenza.
10. E' ammesso, compatibilmente con le caratteristiche e lo stato dei condotti, lo scarico a tempo determinato in fognatura di acque di falda solo se prelevate nel quadro di interventi di bonifica del suolo o per porre rimedio in via transitoria ad emergenze idrauliche. L'autorizzazione da parte dell'ente competente è rilasciata previo parere tecnico del Gestore del Servizio Idrico.
11. Lo scarico di acque reflue, domestiche ed industriali, sul suolo e negli strati superficiali del sottosuolo ed in corso d'acqua superficiale, è soggetto ad autorizzazione dell'Ente Competente.
12. Lo scarico in corso d'acqua superficiale è soggetto ad ulteriore nulla osta di polizia idraulica, da richiedere alla Regione Lombardia per i corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico principale, ed al Comune per quelli del reticolo idrico secondario.
13. Copia dei suddetti provvedimenti autorizzativi deve essere allegata al titolo abilitativo.
14. In presenza di limiti alle portate di acque meteoriche scaricabili in fognatura, lo scarico delle acque meteoriche, qualora trovi recapito sul suolo o negli strati superficiali del

sottosuolo, sarà autorizzato, nel rispetto della normativa vigente, in sede di rilascio del titolo edilizio.

15. Nelle zone non servite da pubblica fognatura, insediamenti, installazioni o edifici isolati, come definiti dalle leggi statali e regionali, possono recapitare i propri scarichi:
 - sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo;
 - in corso d'acqua superficiale;
 - vasche con letti assorbenti e fitodepurazione;esclusivamente nel rigoroso rispetto dei limiti di legge e delle norme tecniche regionali di cui all'articolo 100, comma 3, del D.Lgs. 3 aprile 2006, n° 152.
Non è ammesso l'utilizzo di cisterne, serbatoi, pozzi neri ed equivalenti.
16. Solo negli edifici esistenti dotati di tali sistemi è ammessa la realizzazione di interventi fino al risanamento conservativo e di interventi di recupero abitativo dei sottotetti, anche in carenza della pubblica fognatura. Nel caso di interventi di ristrutturazione con demolizione completa e ricostruzione, nuova costruzione e sanatoria che interessano edifici non allacciati alla rete di smaltimento delle acque nere, esistente nelle vicinanze, è richiesta la realizzazione di adeguato allacciamento, da richiedere all'autorità competente.
17. Sia gli scarichi in fognatura, sia quelli in corso d'acqua o nel suolo, devono essere conformi alle prescrizioni del decreto legislativo 3 aprile 2006, n° 152 e s.m.i.. Gli scarichi provenienti da insediamenti produttivi – nel caso di recapito sia in corso d'acqua, sia nel suolo – devono, in particolare, essere conformi ai limiti di accettabilità fissati dalla Tabella 4 dell'allegato 5 alla parte terza del decreto legislativo 3 aprile 2006, n° 152 e s.m.i..
18. Le condutture delle reti di scarico, tutti i pozzetti, le eventuali vasche di trattamento, nonché i pezzi di assemblaggio e di giunzione devono essere costruiti in materiale resistente e impermeabile. La rete di fognatura dovrà risultare quindi a perfetta tenuta.
19. Le vasche interrate adibite al trattamento delle acque di scarico e/o allo stoccaggio di reflui provenienti da attività lavorative, devono essere dotate di un'intercapedine ispezionabile per accettare eventuali dispersioni di reflui nel sottosuolo.
20. Le vasche devono essere ubicate all'aperto; ove ciò non sia tecnicamente possibile, possono essere autorizzate, previa motivata richiesta, soluzioni alternative.
21. Nell'ultimo piano interrato degli edifici, considerata la possibilità d'impiego di nuovi materiali che garantiscono un'elevata resistenza al deterioramento, le sole tubazioni di raccolta degli scarichi che hanno origine al di sotto del piano stradale, potranno essere mantenute sotto pavimento, a condizione che:
 - a) risultino di materiale idoneo a garantire la tenuta;
 - b) presentino ispezioni a ogni innesto o cambio di direzione e comunque a distanza non superiore a m. 15,00.In caso contrario, la rete dovrà essere totalmente ispezionabile.
22. I proprietari hanno l'obbligo di garantire il buono stato di manutenzione della rete per mezzo di controlli periodici, restando a carico degli stessi le eventuali responsabilità per danni derivanti da difetti di manutenzione.
23. Per il rilascio del titolo edilizio valgono le condizioni di cui all'articolo 88, commi 2 e 3.

Articolo 89 RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 104
----------------------	---------------------------------	---------------	---------------

1. Nelle nuove costruzioni e negli interventi di ristrutturazione edilizia riguardanti l'intero edificio, devono essere previsti locali per il deposito dei rifiuti tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante.
2. I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili, raccolti all'interno degli edifici e delle relative aree di pertinenza, devono essere conferiti in modo differenziato, a cura degli abitanti e/o addetti, in contenitori collocati in appositi locali e/o spazi con idonee caratteristiche igieniche.
3. I locali dovranno essere posti nelle vicinanze dell'ingresso e comunque dovranno agevolare la raccolta dei rifiuti, secondo il vigente regolamento in materia.

Articolo 90 VOLUMI TECNICI ED IMPIANTISTICI

1. I volumi tecnici impiantistici (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas,), nonché i volumi tecnici funzionali alle attività produttive (silos, mulini,), da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche tipologiche costruttive del contesto in cui si collocano.
2. I volumi tecnici emergenti dalla copertura possono essere realizzati esclusivamente per documentate esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza, non diversamente risolvibili e devono avere dimensioni strettamente proporzionali all'ingombro delle apparecchiature da alloggiare o della scala di accesso alla copertura.
3. Nel caso di installazione di apparati tecnici in copertura, gli stessi non dovranno essere visibili dalle pubbliche vie oppure essere celati alla vista anche con verde pensile e colorati in armonia con il colore della copertura o con superfici semiriflettenti.
4. Le canalizzazioni interrate di servizi vengono autorizzate previo deposito di garanzia fideiussoria per le opere di ripristino da restituire entro 30 (trenta) giorni dalla verifica della corretta esecuzione dell'opera da parte dell'Ufficio Tecnico e/o di ente gestore del servizio.
5. Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici e possono trovare collocazione all'interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute nello strumento urbanistico generale vigente.
6. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas, a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, devono essere realizzate anche in sottosuolo, prevedendo le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.

Articolo 91 DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

1. Il rilascio del titolo edilizio abilitativo o atto equipollente riferito ad interventi edilizi di nuovo impianto e/o di ristrutturazione edilizia con incremento del carico antropico e/o di ristrutturazione urbanistica e/o opere di urbanizzazione in prossimità di linee elettriche, resta subordinato all'acquisizione del Nulla Osta da parte dell'Ente gestore.

Articolo 92 DISTRIBUZIONE DEL GAS

1. Il rilascio del titolo edilizio abilitativo o atto equipollente riferito ad interventi edilizi di nuovo impianto e/o di ristrutturazione edilizia con incremento del carico antropico e/o di

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 105
----------------------	---------------------------------	---------------	---------------

ristrutturazione urbanistica e/o opere di urbanizzazione in prossimità di linee di distribuzione del gas, resta subordinato all'acquisizione del Nulla Osta da parte dell'Ente gestore.

Articolo 93 RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI

1. Il rilascio del titolo edilizio abilitativo è subordinato, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 20 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, alla predisposizione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascun spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.

Articolo 94 PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI, DA COGENERAZIONE E RETI DI TELERISCALDAMENTO

1. La produzione di energia da fonti rinnovabili è disciplinata dalle disposizioni dell'articolo 116, specificate ed integrate dalle Linee guida per la sostenibilità degli interventi, di cui all'Allegato C al presente regolamento.

Articolo 95 TELECOMUNICAZIONI**95.1 INFRASTRUTTURE DI TELECOMUNICAZIONE DI SERVIZIO COLLETTIVO**

1. Per quanto riguarda la localizzazione, l'installazione, la modifica ed il controllo delle infrastrutture di telecomunicazione, si applica la normativa regionale in materia, ad oggi disciplinata dalla L.R. 11 maggio 2001, n° 11 *Norme sulla protezione ambientale dall'esposizione a campi elettromagnetici indotti da impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione* e dal Regolamento regionale 19 novembre 2001, n. 6 *Regolamento attuativo delle disposizioni di cui all'art. 4, comma 14, all'art. 6 comma 4, all'art. 7, comma 12 e all'art. 10, comma 9, della l.r. 11 maggio 2001, n. 11*.
2. Deve inoltre essere garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.

95.2 APPARECCHI RICEVENTI AD USO PRIVATO

1. L'installazione degli apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radiotelevisive deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
2. Sono vietate le installazioni di antenne (sia tradizionali che paraboliche) all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, su comignoli, entro giardini e cortili quando i captatori e i loro sistemi di sostegno siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie.
3. Le apparecchiature devono essere collocate sulla copertura degli edifici possibilmente sul versante opposto la pubblica via. Qualora questa soluzione fosse tecnicamente impraticabile, le antenne andranno posizionate ad una distanza dal filo di gronda tale da non renderle visibili dal piano strada.
4. Le sole antenne paraboliche dovranno rispettare il profilo del tetto: è cioè vietato che queste sporgano oltre il punto più alto del tetto stesso (colmo). Quando non sia possibile

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 106
----------------------	---------------------------------	---------------	---------------

soddisfare questi requisiti dovranno proporsi soluzioni alternative tendenti alla minimizzazione dell'impatto visivo.

5. E' vietata, a meno di fondati motivi di interesse generale da parte di enti od organizzazioni pubblici, l'installazione di antenne di grandi dimensioni collocate in contrapposizione visiva a edifici o zone di valore storico - artistico, nonché in contrasto o che contrastino con l'armonia ambientale e paesaggistica, avuto riguardo anche per i coni visivi di "lunga distanza".
6. Restano salve le norme che disciplinano la tutela dei beni di valore artistico.
7. Le antenne paraboliche devono avere le minori dimensioni possibili in relazione ad un corretto livello di segnale ricevuto.
8. Esigenze particolari, da dimostrarsi attraverso idonea documentazione, che dovessero richiedere dimensioni dell'antenna parabolica superiori ad un Ø di mt. 1,20, saranno valutate singolarmente dall'Amministrazione e daranno luogo ad emissione di nulla osta esplicito.
9. Le antenne paraboliche devono presentare una colorazione superficiale che deve armonizzarsi con quella del manto di copertura.
10. Le antenne ed i captatori devono essere installati nel rispetto delle norme previste dal D.M. n° 37/2008 e s.m.i. a tutela della sicurezza degli impianti.
11. Salvo la presenza di vincolo storico-ambientale specifico, la posa e l'installazione di antenne ad uso privato non è soggetta a rilascio di permesso di costruire.

Articolo 96 ILLUMINAZIONE ESTERNA DEGLI SPAZI PRIVATI

1. Gli impianti di illuminazione esterna degli spazi privati devono essere progettati e realizzati secondo criteri antinquinamento luminoso, a ridotto consumo energetico, in conformità alle disposizioni normative di riferimento (L.R. 5 ottobre 2015, n° 31, *"Misure di efficientamento dei sistemi di illuminazione esterna con finalità di risparmio energetico e di riduzione dell'inquinamento luminoso"*).
2. I nuovi impianti devono essere progettati in modo tale da produrre sensibili miglioramenti nella riduzione dell'inquinamento luminoso, della gestione economica e della migliore fruibilità degli spazi urbani, in particolare la progettazione deve perseguire i seguenti obiettivi:
 - ottimizzare i costi di esercizio e di manutenzione in relazione alle tipologie di impianto;
 - ottenere un risparmio energetico, migliorando l'efficienza globale degli impianti mediante l'uso di sorgenti luminose, apparecchi di illuminazione e dispositivi del controllo del flusso luminoso finalizzati ad un migliore rendimento;
 - contenere l'inquinamento luminoso atmosferico e stradale e l'invasività della luce.
3. Le sorgenti luminose poste all'interno della fascia di protezione dell'Osservatorio Astronomico Pubblico di Gorgo di San Benedetto Po, o di quelli ricompresi nell'elenco degli osservatori astronomici riconosciuti dalla Regione Lombardia, dovranno essere sostituite e adeguate in modo tale da rispettare la succitata normativa regionale vigente in materia di riduzione "dell'inquinamento luminoso".

**CAPO VI RECUPERO URBANO, QUALITA' ARCHITETTONICA E INSERIMENTO
PAESAGGISTICO**

Articolo 97 PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI**97.1 AMBIENTE URBANO**

1. L'Amministrazione Comunale favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che nella progettazione, nella costruzione e nell'uso siano rivolti a migliorare il paesaggio e diminuire gli impatti sull'ambiente urbano, in termini di utilizzo e vivibilità. Sono perciò incentivati gli interventi innovativi in termini architettonici, ambientali e culturali, che dimostrino particolare attenzione alla qualità della forma costruita intesa come insieme di manufatti e spazi aperti.
2. L'Amministrazione Comunale favorisce il recupero del patrimonio edilizio esistente, in particolare delle aree e degli immobili in disuso. Vengono promossi il rifacimento di facciate, la sistemazione delle aree verdi private, l'inserimento di elementi di arredo urbano, compresi idonei stalli, manufatti o altri elementi per il parcheggio e il ricovero delle biciclette (realizzati con materiali idonei a garantire l'indeformabilità del suolo), i manufatti delle aziende erogatrici di pubblici servizi, l'adeguata integrazione di parcheggi pubblici e privati, la realizzazione delle reti ecologiche.
3. L'Amministrazione Comunale, secondo le competenze attribuite dalle norme vigenti, esegue, avvalendosi della Commissione Locale per il Paesaggio, un esame dei progetti relativamente alla qualità estetica ed all'inserimento nel paesaggio.

97.2 ELEMENTI PROGETTUALI PER LA QUALITA' DEGLI INTERVENTI

1. Gli interventi di nuova edificazione e di recupero degli edifici esistenti, ivi compresi i manufatti delle aziende erogatrici di pubblici servizi, in particolare se prospicienti spazi pubblici, devono garantire un corretto inserimento paesistico nel contesto urbano.
2. Gli interventi sulle facciate devono essere realizzati con materiali di finitura e accorgimenti tecnici resistenti agli agenti atmosferici.
3. Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio. Il progetto e la realizzazione delle superfici filtranti ed occupate concorrono al corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano e alla valorizzazione dello stesso.
4. L'Amministrazione Comunale promuove, nella trasformazione e rinnovo del patrimonio edilizio esistente, il miglioramento delle condizioni di comfort interno, la riduzione delle emissioni inquinanti, l'uso razionale dell'energia, lo sviluppo delle fonti rinnovabili, anche attraverso il sistema di premialità e incentivi di cui all'articolo 60 e alle ulteriori disposizioni del Titolo III del presente Regolamento (Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali).

97.3 PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI

1. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni e il suolo in condizioni di abitabilità, di decoro, d'idoneità igienica e di sicurezza ambientale assicurando tutti i necessari interventi di manutenzione.
2. E' prescritta la conservazione e la valorizzazione dei manufatti, pubblici o privati, aventi caratteristiche storico- artistiche di pregio, nonché interesse ambientale o testimonianza di tradizione, quali fontane, esedre, lapidi, bassorilievi, edicole sacre, antiche targhe, affreschi, fregi, stemmi, greche, stucchi e simili.

3. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di manutenzione, riparazione e ripristino necessari, nonché quelli di intonacatura e ritinteggiatura degli edifici o manufatti deterioratesi, con particolare attenzione alla conservazione e valorizzazione di tutti gli elementi architettonici di pregio.
4. Le aree inedificate e in disuso non possono essere lasciate in stato di abbandono, ma devono essere oggetto di manutenzione periodica assicurando il decoro urbano.
5. I proprietari ovvero i detentori delle aree inedificate o di fabbricati in disuso, che determinano o che possano determinare situazioni igienico-sanitarie e ambientali problematiche, devono recintarli e provvedere a interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, disinfezione e derattizzazione, fino alla loro definitiva sistemazione. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque, si deve provvedere al mantenimento in efficienza e alla messa in sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica.
6. Nel caso di interventi urgenti rivolti all'eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune.
7. I proprietari devono garantire l'igiene, il decoro e la pulizia dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà.
8. L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo e ambientale.
9. L'installazione di pannelli solari fotovoltaici deve ispirarsi ai principi di incentivazione delle energie rinnovabili, dell'efficienza e risparmio energetico e inoltre della salvaguardia del decoro urbano, dell'aspetto architettonico dei fabbricati, della limitazione dell'impatto visivo e paesaggistico.
10. Qualora la mancanza delle condizioni di abitabilità, decoro, igiene e di sicurezza ambientale sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità o l'igiene pubblica, si applicano le disposizioni vigenti in tema di provvedimenti contingibili e urgenti in materia edilizia e sanitaria.
11. Il Responsabile dell'Area Tecnica può far eseguire in ogni momento, previo congruo preavviso, ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune, dell'ATS o di ARPA, ovvero da altro personale qualificato, per accettare le condizioni delle costruzioni.
12. 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.
13. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione dei lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione, con apposito provvedimento che stabilisce le modalità di esecuzione, i termini per la realizzazione dei lavori e la riserva di esecuzione in danno, in caso di inadempienza.
14. Ove un edificio o parte di esso minacci la rovina, oppure vi compaiano lavori che pregiudicano l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose, l'Amministrazione Comunale potrà ingiungere al proprietario di prendere immediatamente gli opportuni provvedimenti per rimuovere lo stato di pericolo, ed in caso di inadempimento potrà

provvedere ai sensi delle vigenti disposizioni di legge (di cui all'art. 153 del T.U. e Provinciale)

15. L'Amministrazione Comunale potrà chiedere che la denuncia di pericolo sia corredata da una relazione redatta da un tecnico qualificato.

97.4 SALUBRITA' DEI TERRENI EDIFICABILI E DEGLI EDIFICI

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato e bonificato il relativo suolo e sottosuolo.
2. L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'Autorità competente in materia igienico-sanitaria e ambientale, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.
3. Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, devono essere realizzati preventivamente adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.
4. Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati, è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato, come specificato al primo comma del presente articolo.
5. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici; è fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti.
6. I locali abitabili, o ad essi assimilabili, posti al piano terreno, in assenza di sottostanti cantine o vani sotterranei, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o idoneo vespaio aerato, salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso per attività produttive, magazzini, depositi o assimilabili.
7. In generale il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata, di altezza non inferiore a cm. 30 e debbono essere adottate tecniche di prevenzione del rischio da esposizione al gas radon.
8. I pavimenti devono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.
9. Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede, devono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.
10. Per i locali non abitabili (box e depositi), posti a livello del terreno o seminterrati, è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli.
11. Il solaio di locali abitabili o destinati alle attività produttive, commerciali e direzionali, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature.
12. Tutte le murature devono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.

13. A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili e coperture piane vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno d'acqua (pendenza minima dal 2 al 3%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

Articolo 98 FACCIADE ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

1. Qualsiasi tipologia d'intervento sulle facciate prospicienti fronti stradali o spazi pubblici, che voglia modificarne gli originari caratteri, deve riguardare sempre l'intero fabbricato, inteso come unità architettonica anche se appartenente a distinte unità; non sono ammessi interventi parziali, orizzontali o verticali, che non garantiscono il mantenimento del decoro unitario e complessivo delle facciate.
2. È vietato il posizionamento sulle facciate degli edifici prospicienti le pubbliche vie di apparecchi di ogni genere ad eccezione dell'illuminazione pubblica e delle telecamere di sicurezza, senza idonea schermatura, quali: impianti tecnologici; condizionatori; antenne paraboliche e quanto altro possa costituire alterazione dei prospetti.
3. A salvaguardia del decoro e dell'immagine urbana, le facciate degli edifici che prospettano su vie, corsi, piazze, o siano comunque visibili dallo spazio pubblico, devono essere mantenute in buono stato di conservazione con l'obbligo di procedere alla loro manutenzione e/o al rifacimento delle coloriture, qualora se ne ravvisi la necessità.
4. I prospetti architettonicamente unitari devono essere tinteggiati in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi e riguardano proprietà diverse. Non sono ammessi interventi casuali o sporadici, che riguardino singole parti della costruzione.
5. I collettori solari, termici o fotovoltaici, possono essere installati sulle facciate, solamente se concepiti come elementi a esse funzionalmente integrati.
6. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, etc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi di pregio o documentali, di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario ed i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura. Specificazioni e ulteriori prescrizioni possono essere contenute nei piani attuativi o di dettaglio.

Articolo 99 ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIADE, PARAPETTI E DAVANZALI

1. L'aggetto su suolo pubblico di balconi aperti e chiusi, gronde, pensiline, tende solari, insegne e simili, è consentito purchè le sporgenze siano ad un'altezza dal piano viario tale da non ostacolare il traffico ovvero determinare situazioni di pericolo.
2. L'aggetto nello spazio pubblico di balconi, gronde, pensiline, davanzali, modanature, infissi, insegne e simili non è consentito ad altezza inferiore a m. 5,00 su marciapiedi e aree aperte al traffico veicolare e m 3,50 su aree pedonali. Gli aggetti eccedenti la profondità di 1,50 m. dovranno essere oggetto di apposita convenzione di servitù.
3. I balconi e manufatti simili, siano essi chiusi o aperti, non sono permessi lungo le vie e gli spazi pubblici di larghezza inferiore a ml. 8,00.

4. I bow-windows sporgenti su spazio pubblico possono essere realizzati alle condizioni del precedente comma solo su strade con calibro superiore a m. 10, dotate di marciapiede. L'aggetto non può essere maggiore della larghezza del marciapiede diminuita di cm. 40.
5. Le tende solari per i negozi e i pubblici esercizi sono ammesse solo su strade dotate di marciapiedi o in aree pedonali.
6. Parapetti, balaustre, ringhiere e davanzali devono avere un'altezza non inferiore a m. 1,10 e devono garantire la non attraversabilità di una sfera di 10 cm di diametro e per disegno e materiali impiegati, condizioni di sicurezza con riferimento ai possibili utilizzatori del manufatto. Sono fatte salve altezze o caratteristiche diverse definite da specifiche disposizioni di legge per determinate destinazioni d'uso degli ambienti ove questi vengono collocati (esempio locali di pubblico spettacolo).
7. Per le costruzioni poste in fregio a vie e spazi pubblici, lo zoccolo non può occupare nessuna parte del suolo pubblico.

Articolo 100 ALLINEAMENTI

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle norme dello strumento urbanistico comunale, dal Codice civile e dal Codice della strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo (Richiesta e consegna dei punti fissi), una distanza diversa al fine di realizzare allineamenti con manufatti preesistenti, provvedendo ad una valutazione complessiva dei seguenti elementi:
 - a) zona urbanistica di riferimento;
 - b) fronte già edificato;
 - c) eventuali coni di protezione visuale fissati dallo strumento urbanistico generale;
 - d) previsioni degli eventuali piani esecutivi;
 - e) norme contenute nel presente Regolamento.
2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, l'Amministrazione può richiedere la costituzione di fronti unitari dei manufatti o l'edificazione a confine, così da costituire una cortina edilizia che dia continuità alle costruzioni (punti di allineamento).
3. Per motivi di rispetto del decoro cittadino, l'Amministrazione può imporre specifici allineamenti che tengano conto delle preesistenze sia per quanto riguarda gli edifici principali che per i manufatti secondari e pertinenziali. In particolari situazioni, il Comune, sulla scorta delle previsioni di sviluppo e di riassetto contenute nello strumento urbanistico comunale, redige profili regolatori che considerano i dati pianoaltimetrici di ciascuna via - sia esistente che di progetto - definendo i criteri di allineamento ai quali attenersi sia in sede di nuova realizzazione che di riforma totale degli edifici e delle recinzioni.
4. I manufatti accessori agli edifici principali, di norma, non sono edificabili lungo le vie e gli spazi pubblici o di uso pubblico, fatto salvo specifico consenso rilasciato dal Comune previo parere della Commissione Locale del Paesaggio. Possono invece essere realizzati in aderenza al confine con altre proprietà private, purché l'altezza massima del manufatto, misurata all'estradosso del manto della copertura, non superi i m. 3,00. Tale altezza deve essere verificata rispetto alla quota media del piano di campagna rilevata sui quattro lati del manufatto.

5. 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.

Articolo 101 DISCIPLINA DEL COLORE E PIANO DEL COLORE

1. La scelta e l'uso di soluzioni cromatiche nella progettazione e attuazione degli interventi edilizi dovrà essere coerente e compatibile con il decoro urbano, con il paesaggio e con la tutela dei caratteri consolidati.
2. L'Amministrazione Comunale ha predisposto apposito "Abaco colori", al fine di approfondire e meglio dettagliare le indicazioni di cui al presente articolo.
3. I progetti e gli interventi edilizi dovranno essere conformi all'abaco dei colori, allegato al presente regolamento (Allegato E), al fine della valutazione in merito all'inserimento rispetto al contesto circostante e le indicazioni di seguito riportate, oltre alle eventuali indicazioni di cui alla normativa del Piano di Governo del Territorio:
 - le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio;
 - le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico e/o architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura;
 - le operazioni di tinteggiatura degli edifici esistenti non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi, etc. esistenti sulle facciate.
 - il colore delle facciate esistenti deve preferibilmente riprendere quello originale. Sulle parti di facciata ove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore che si rapporti armonicamente con le tinte adiacenti e circostanti.
4. E' assolutamente vietato porre in essere interventi che rechino pregiudizio ad elementi architettonici esistenti sulle facciate e che ne impoveriscano l'importanza.
5. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso o in contrasto cromatico con l'intorno, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione. Si applicano, in caso di inerzia per proprietario, i disposti del presente Regolamento in merito al mantenimento del decoro edilizio.
6. Nel caso in cui la facciata sia di diverse proprietà, la tinteggiatura dell'intera facciata dovrà essere di un colore uniforme.
7. L'integrazione cromatica e/o la variazione delle coloriture di facciata è oggetto di specifico atto autorizzativo, se dovuto, al fine di garantire il mantenimento e/o il ripristino del decoro ambientale e cittadino, nonché il mantenimento di eventuali caratteri storico ambientali dell'insieme.
8. Il proprietario, o comunque avente causa, è tenuto alla presentazione di elaborati specifici dai quali risultino:
 - a) i colori;
 - b) i materiali;
 - c) le eventuali policromie;

- d) le decorazioni, i fregi ed i decori esistenti, che si intendono mantenere e/o che si intendono realizzare.
9. Il Soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale, sentita la Commissione interessata - nei modi e nelle forme di legge - provvede all'emissione del relativo atto formale, se dovuto, con le prescrizioni che verranno ritenute opportune, tenuto conto della cartella dei colori e, qualora in uso, della cartella dei materiali.

Articolo 102 COPERTURE DEGLI EDIFICI

1. Nel caso in cui la copertura sia a diretto contatto con un ambiente abitato (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.) deve essere di tipo ventilato se a falda, ovvero dotata di verde pensile o zavorramento di inerte di colore chiaro se piana (è ammesso il pavimento galleggiante o sopraelevato purché realizzato con materiale di finitura di tonalità chiara) e di eventuali altri sistemi finalizzati a ridurre l'effetto "isola di calore".
2. Le tipologie e le sagome delle coperture, nonché i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, volumi tecnici, ecc.), sono elementi architettonici della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto, in particolare per quanto riguarda le dimensioni, l'aspetto formale e la compatibilità dei materiali impiegati.
3. Al fine di garantire la sicurezza di chi accede alla copertura degli edifici per interventi di manutenzione in tempi successivi all'ultimazione del manufatto, in occasione di interventi di nuova costruzione, ampliamento o ristrutturazione degli edifici, nonché in caso di interventi edilizi che prevedano il rifacimento completo degli elementi strutturali di copertura o l'installazione di pannelli solari sulle coperture stesse, è fatto l'obbligo prevedere dispositivi o specifiche misure necessarie a garantirne la sicurezza per l'accesso, il transito e l'esecuzione di lavori di cui al precedente articolo 63. A tale scopo i progetti edilizi dovranno essere corredati da apposita dichiarazione a cura del progettista. Sono fatti salvi tutti gli obblighi previsti dalle norme sovraordinate vigenti in materia di sicurezza.
4. Nelle porzioni di territorio cittadino comprese nel Tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale, le coperture degli edifici devono essere previste in modo congruente ai caratteri del sito per quanto attiene il livello di imposta, la tipologia, la pendenza delle falde, il manto di copertura, il tipo e lo spessore del cornicione, gli abbaini e i volumi tecnici. In particolare, la forma della copertura, i materiali impiegati e la pendenza delle falde dovranno essere tali da inserirsi armoniosamente nel contesto architettonico.
5. L'inserimento di coperture a verde pensile o l'introduzione di sistemi per fonti di energie rinnovabili (pannelli solari, fotovoltaici, mini-eolico) sono consentiti sempreché sia garantito il corretto inserimento rispetto ai caratteri architettonici dell'edificio e ne sia contenuto l'eventuale impatto visivo.
6. In caso di coperture piane e/o a terrazzo praticabile sono ammessi:
 - parapetti, balaustre o ringhiere di altezza non superiore a m. 1,10 sul piano del terrazzo;
 - camini, canne di ventilazione e simili;
 - parafulmini, antenne;
 - lucernari per l'illuminazione delle scale, accessi coperti al terrazzo, locale macchine dell'ascensore;

- eventuali altre sovrastrutture destinate a impianti tecnici, trattamento aria, serbatoi idrici, sempreché di minimo ingombro, ubicate possibilmente nella parte centrale del terrazzo e opportunamente schermate.
- 7. Tutte le sovrastrutture devono essere progettate ed eseguite con accurata soluzione estetica, con particolare riguardo alle visuali dall'alto e integrarsi con la tipologia dell'edificio.
- 8. I volumi tecnici emergenti dalla copertura possono essere realizzati esclusivamente per documentate esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza, non diversamente risolvibili e devono avere dimensioni strettamente proporzionali all'ingombro delle apparecchiature da alloggiare, in misura limitata delle esclusive esigenze documentabili.

Articolo 103 CANALI DI GRONDA E PLUVIALI

1. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per essere riutilizzate.
2. Non sono ammessi scarichi liberi a livello del piano marciapiede o del piano stradale o comunque sul suolo pubblico, mentre sono ammessi scarichi in cortili, giardini, cisterne o appositi pozzi perdenti.
3. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque diverse da quelle meteoriche.
4. Verso gli spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, i pluviali delle nuove costruzioni devono essere incassati sino ad una altezza minima di m. 2,50 dal piano marciapiede o stradale; negli altri casi, è consentito installare i pluviali totalmente all'esterno delle pareti degli edifici realizzando il terminale inferiore in materiale indeformabile, per almeno m. 2,00.
5. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati nei punti delle condutture interrate in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture.

Articolo 104 INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE

1. Nella realizzazione di intercededini 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 canalizzazione in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono, in coerenza con il contesto architettonico.
2. In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previa autorizzazione del Comune, realizzare intercededini di servizio o d'isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.
3. Ai fini del presente Regolamento è definito intercededine il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercededine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati,

nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.

4. Fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni, e inferiormente al suolo asservito all'uso pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti, la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da robuste griglie di copertura antisdruciolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia.
5. La larghezza massima delle intercapedini interrate, nel suolo asservito all'uso pubblico o privato, non può superare m. 1,20. Maggiori dimensioni, necessarie per la posa di infrastrutture (cavidotti, tubazioni, ecc.), possono essere autorizzate in caso di realizzazione di reti di servizio pubblico da parte delle Società concessionarie.
6. Le intercapedini possono essere dotate di griglie di ventilazione, che devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici o privati su cui si aprono.
7. Il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno m. 0,20 al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui. Nelle intercapedini è vietato realizzare rampe di scale verso via con apertura diretta sul marciapiede.
8. L'Amministrazione Comunale può autorizzare l'occupazione permanente di parte del suolo pubblico - limitatamente ai marciapiedi stradali o ai passaggi pedonali - per la realizzazione di bocche lupaie, griglie di aerazione di locali interrati e manufatti simili, alle seguenti condizioni:
 - a) che i manufatti privati siano limitati alla parte strettamente necessaria al soddisfacimento delle prescrizioni dei Vigili del Fuoco e del Regolamento Edilizio;
 - b) siano realizzati con criteri tali da resistere alle sollecitazioni dei carichi stradali relativi alla classe di appartenenza della via pubblica;
 - c) siano dotati di soletta, griglie e/o cemento-vetro, aventi le medesime caratteristiche di resistenza ai carichi veicolari della classe di appartenenza della via pubblica;
 - d) siano perfettamente complanari al marciapiede e che rispondano alle prescrizioni vigenti sull'eliminazione delle barriere architettoniche;
 - e) venga sottoscritto apposito atto per l'assunzione diretta, da parte del privato proprietario e/o avente causa, di tutti gli oneri di realizzazione e manutenzione inerenti e conseguenti a detti manufatti, compresi gli impianti collettivi presenti nel sottosuolo e nel soprassuolo - questo anche per la parte di uso collettivo eventualmente ricompresa tra più manufatti consecutivi;
 - f) vengano corrisposte al Comune le tasse ed imposte vigenti in materia di occupazione di suolo pubblico.
9. Lungo le vie pubbliche, negli zoccoli degli edifici, possono essere aperti lucernari o finestre di aerazione per i locali sotterranei: tali aperture devono risultare munite di robuste inferriate, non sporgenti più di cm. 4 dal filo della costruzione.

Articolo 105 ILLUMINAZIONE PUBBLICA

1. Gli impianti di illuminazione pubblici esterni devono essere progettati e realizzati secondo criteri antinquinamento luminoso, a ridotto consumo energetico, in conformità alle disposizioni normative di riferimento.

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 116
----------------------	---------------------------------	---------------	---------------

2. I nuovi impianti devono essere progettati in modo tale da produrre sensibili miglioramenti nella riduzione dell'inquinamento luminoso, della gestione economica e della migliore fruibilità degli spazi urbani, in particolare la progettazione deve perseguire i seguenti obiettivi:
 - ottimizzare i costi di esercizio e di manutenzione in relazione alle tipologie di impianto;
 - ottenere un risparmio energetico, migliorando l'efficienza globale degli impianti mediante l'uso di sorgenti luminose, apparecchi di illuminazione e dispositivi del controllo del flusso luminoso finalizzati ad un migliore rendimento;
 - contenere l'inquinamento luminoso atmosferico e stradale e l'invasività della luce.
3. Gli impianti di illuminazione devono essere elementi di valorizzazione del paesaggio urbano e non devono pertanto prevaricare la visione degli elementi architettonici che lo caratterizzano.

Articolo 106 ANTENNE E IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI E ALTRI IMPIANTI TECNICI

1. L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi delle trasmissioni radiotelevisive è definita dall'articolo 95.2 del presente Regolamento.
2. E' fatto divieto di posare o alloggiare macchine di condizionamento e di ventilazione e simili, su fronti visibili da spazi pubblici o di uso pubblico. Unicamente in presenza di un accurato progetto globale, riferito all'intera facciata, sono consentite opere che, mascherando i manufatti, diano luogo ad una composizione architettonica significativa per il decoro cittadino.
3. I condizionatori non devono arrecare disturbi acustici; pertanto dovranno rientrare nei decibel ammessi dalla normativa vigente in materia. Qualora gli stessi siano visibili da uno spazio pubblico dovranno essere dello stesso colore della facciata.
4. Nel caso di sostituzione di quelle/i già esistenti è obbligo l'adeguamento alla presente norma.

Articolo 107 SERRAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI

1. Le porte e le altre aperture poste ai piani ove vi sia passaggio pubblico di persone non devono di norma essere munite di serramenti apribili verso l'esterno, salvo il caso in cui i battenti siano contenuti nello spessore dei muri o comunque non fuoriescano dal filo esterno del fabbricato.
2. Non è ammesso l'impiego di serramenti in alluminio di colore dorato o argentato, se visibili da pubbliche vie.

Articolo 108 INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, TARGHE, BACHECHE E VETRINE, TENDE E PROTEZIONI SOLARI**108.1 INSEGNE, MOSTRE E CARTELLI COMMERCIALI**

1. Fermo restando quanto disposto dal Codice della strada e dal regolamento comunale in materia di impianti pubblicitari, nessuna struttura a supporto di mezzi pubblicitari di qualsiasi tipo e dimensione o altro manufatto può essere collocata, anche temporaneamente, su aree o spazi pubblici o d'uso pubblico senza preventiva specifica autorizzazione per l'occupazione.

2. In tutte le zone edificabili, così come determinate dal P.G.T., su tutti gli edifici e manufatti è consentito posare insegne, cieche e/o luminose unicamente entro la luce delle aperture dei manufatti edilizi, così che non fuoriescano dalla sagoma dei fori architettonici. La Commissione incaricata valuta e motivatamente giustifica altri sistemi di posa che, comunque, non devono recare alcuna turbativa alla viabilità e al decoro dell'ambiente circostante.
3. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari deve tener conto delle esigenze di decoro degli spazi pubblici e delle caratteristiche dell'ambiente e del paesaggio in cui si inseriscono, nonché della percezione panoramica dei percorsi.
4. La dimensione e posizione di insegne e mezzi pubblicitari sugli edifici e loro pertinenze deve essere effettuata nel rispetto dei caratteri morfologici degli stessi; in particolare, nei centri storici e nei nuclei di valore storico-ambientale-paesaggistico, dovrà essere evitata la eccessiva caratterizzazione commerciale, con insegne pubblicitarie a forte impatto, con materiali, finiture e arredi incoerenti con i caratteri del contesto e con cromatismi eccessivi o estranei allo stesso. Le mostre vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di cm. 10.
5. L'Amministrazione, nei modi e nelle forme di legge e per ambiti di particolare rilevanza storico ambientale, può definire particolari tipologie di insegne, mostre e cartelli da adottare e speciali cautele nella posa, attraverso uno specifico regolamento attuativo.
6. L'illuminazione delle insegne in genere deve essere realizzata prevedendo un fattore di utilizzazione dell'impianto non inferiore a 0,35 nel rispetto della reale superficie da illuminare. Per le situazioni esistenti l'Amministrazione Comunale può disporre lo spegnimento serale e notturno, qualora l'inquinamento luminoso procuri disturbo al riposo notturno.
7. Insegne, mostre o cartelli posati a bandiera sono consentite nel rispetto delle seguenti disposizioni:
 - a) di tipo collettivo:
devono essere posati su palina unificata o su apposito sostegno pubblico predisposto dall'Autorità comunale, nel rispetto del Codice della strada, ma a cura e spese dei richiedenti; nel caso di paline o sostegni collettivi la dimensione massima di ciascuna insegna o cartello non può superare 0,60 mq.;
 - b) di tipo singolo:
posati a bandiera, nel rispetto del Codice della strada, in diretta corrispondenza al punto di attrazione al quale si riferiscono, aventi le seguenti caratteristiche:
 - altezza minima dal piano di calpestio m. 3,50 in presenza di marciapiede e m. 4,65 dal piano stradale in assenza di marciapiede;
 - sporto massimo dalla linea di facciata m. 1,20, in presenza di marciapiede e m. 0,60, in assenza di marciapiede;
 - superficie massima del manufatto mq. 0,80;
 - c) non sono mai ammesse le seguenti caratteristiche, materiali e colori:
 - manufatti a "cassonetto";
 - colore "bianco" per i pannelli di fondo;
 - uso di materiali plastici, a esclusione di quelli ottenuti con colorazione in pasta, escludendosi le colorazioni ottenute mediante fissaggio di pellicole colorate e/o metallizzate;

- uso di acciaio inossidabile o alluminio anodizzato nei colori argento, oro e bronzo chiaro, per la realizzazione di mensole e altre parti metalliche;
- sistemi di retro-illuminazione o apparecchiature di illuminazione di tipo appeso o, comunque, oscillante;
- d) sono consentite limitate eccezioni, unicamente per motivi di carattere estetico, da valutarsi in ragione alla particolarità del manufatto proposto e della sua collocazione specifica.

108.2 TARGHE , BACHECHE E VETRINE

1. Sugli edifici che si affacciano su spazi pubblici o di uso pubblico è consentita la posa di targhe, bacheche, vetrinette e simili; la posa di tali manufatti potrà avvenire nel rispetto delle seguenti disposizioni:
 - devono essere saldamente ancorate alla facciata dell'edificio;
 - devono essere realizzate in materiale infrangibile;
 - possono essere realizzate in materiale plastico unicamente se ottenuto con colorazione in pasta, escluse le colorazioni ottenute mediante fissaggio di pellicole colorate e/o metallizzate;
 - potranno avere uno sporto massimo dal fronte dell'edificio sul quale sono collocate di cm. 10 in presenza di marciapiede e di cm. 5 in assenza di marciapiede e il loro lato inferiore dovrà essere posto a un'altezza di almeno mt. 1,20 dal marciapiede o mt. 1,35 dal piano stradale, in caso di assenza di marciapiede;
 - potranno avere una dimensione massima di 0,80 mq.;
 - possono essere dotati di apparecchi illuminanti esclusivamente inseriti nel manufatto, in posizione e con schermatura tale da non creare disturbo alla vista;
 - eventuali le cornici, mensole e parti metalliche non possono essere realizzate in acciaio inossidabile o in alluminio anodizzato nei colori argento, oro e bronzo chiaro;
 - non devono alterare il decoro o coprire gli elementi architettonici degli edifici;
 - devono essere applicate in modo tale da essere facilmente pulibili anche al loro interno.
2. La domanda di autorizzazione per installare o modificare bacheche, vetrinette all'esterno di esercizi commerciali deve essere corredata dall'indicazione delle dimensioni, della forma, del materiale e del colore, nonché dalla dichiarazione di assenso, resa nella forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, del proprietario dell'edificio. Nel caso di proprietà comunale l'assenso è implicito nell'eventuale rilascio dell'autorizzazione.

108.3 TENDE E PROTEZIONI SOLARI

1. In tutto il territorio comunale e su tutti gli edifici e manufatti affacciantisi direttamente sulla pubblica via e/o su spazi pubblici o di uso pubblico, è consentito posare tende e protezioni solari a condizione che siano coordinati per tutto l'edificio nel suo complesso.
2. In ogni caso detti manufatti non devono alterare la sagoma architettonica dell'edificio.
3. Tende e protezioni solari poste al piano terreno su edifici affacciantisi sulle pubbliche vie sono consentiti quando la strada, la piazza o lo spazio pubblico siano dotati di idonei marciapiedi e spazi riservati ai pedoni e non rechino pericolo o intralcio al pubblico passaggio.
4. Sono consentiti tendoni solari e velari stagionali a protezione degli spazi pubblici o di uso pubblico all'aperto a condizione che siano coerenti e integrate con il contesto oltretutto non rechino pericolo o intralcio al pubblico transito.

5. Tutti manufatti possono essere rifiutati o fatti smantellare quando trattasi di edifici storici o di insiemi architettonici di particolare importanza o quando, tenuto conto della forma, del colore o del materiale che si vogliono impiegare, essi risultino contrari al pubblico decoro.
6. L'Autorità comunale, quando i manufatti di cui al presente articolo non siano mantenuti puliti e in buono stato di manutenzione o quando rechino disturbo o pericolo alla pubblica incolumità, dispone per la rimozione degli stessi dandone avviso alla proprietà. In caso di inerzia del privato, l'Autorità comunale provvede in via diretta, addebitando al responsabile gli oneri conseguenti.

108.4 EROGATORI AUTOMATICI

1. Per l'installazione di erogatori automatici di prodotti o servizi, sul suolo pubblico o anche applicati a edifici privati, purché in posizione fruibile da suolo pubblico o di uso pubblico, è necessaria la sola Concessione di Occupazione di Suolo Pubblico, nel rispetto delle seguenti condizioni di installazione:
 - a) non interferenza con edifici di valore storico-architettonico;
 - b) non interferenza con percorsi pedonali o ciclabili;
 - c) verifica delle condizioni di sicurezza.

Articolo 109 CARTELLONI PUBBLICITARI

1. Per la disciplina dei cartelloni pubblicitari si rimanda al precedente articolo 108.1.

Articolo 110 MURI DI SOSTEGNO E CONTENIMENTO

1. I terreni naturali possono essere rimodellati mediante l'utilizzo di opere di ingegneria naturalistica e con la sola movimentazione delle terre. Quando ciò non sia tecnicamente possibile o quando tale rimodellatura comporti non giustificate alterazioni ambientali, si può ricorrere all'impiego di muri di sostegno.
2. In tal caso i muri per il sostegno di terreni scoscesi o per la formazione di terrapieni non possono avere altezza superiore a m. 2,00.
3. Qualora, per necessità dei luoghi, fosse necessario disporre di muri di sostegno di maggiore altezza, essi devono essere realizzati "a gradoni", ognuno dei quali non può superare l'altezza di m. 2,00, con una profondità minima non inferiore a m. 2,00.
4. Di norma i muri di sostegno devono essere realizzati con "muri verdi" opportunamente completati con arbusti e apparato erbaceo.
5. Solo in caso di documentata impossibilità tecnica la facciata a vista dei muri di sostegno può essere realizzata in calcestruzzo, in laterizio o con rivestimento lapideo. Il muro così realizzato deve essere dotato di cimasa di coronamento in materiale resistente non plastico e/o metallico. Salvo che i terrazzamenti non siano utilizzati a scopi culturali, i prospetti visibili dei muri di sostegno devono essere mascherati con piantumazioni e/o rampicanti verdi.
6. Non è ammesso realizzare fori di drenaggio delle acque che spiovano direttamente su spazi pubblici o di uso pubblico o anche privato non di proprietà dell'edificante.
7. Il dimensionamento del muro di sostegno dovrà essere adeguatamente calcolato da un professionista tenendo conto delle più severe condizioni di pressione prevedibili da parte

del terreno retrostante in occasione di eventi alluvionali. Qualora insista su una via aperta al pubblico il manufatto dovrà essere dotato di apposita dichiarazione di idoneità statica.

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

Articolo 111 BENI CULTURALI ED EDIFICI STORICI

1. Il Piano di Governo del Territorio individua gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004, gli elementi di valore storico, architettonico e documentale presenti sul territorio comunale, nonché la perimetrazione del Tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale.
2. Si rimanda agli elaborati del Piano delle Regole per l'individuazione puntuale e alle norme del Piano delle Regole per le prescrizioni e indicazioni in merito alle modalità di intervento.

Articolo 112 CIMITERI

1. Il Comune è dotato di *Piano regolatore cimiteriale*, a cui si rimanda per la specifica disciplina.

Articolo 113 PROGETTAZIONE DEI REQUISITI DI SICUREZZA PER I LUOGHI PUBBLICI URBANI

1. La sicurezza dei luoghi urbani, con riferimento al decoro degli spazi pubblici, all'eliminazione delle barriere architettoniche, all'illuminazione pubblica e alla videosorveglianza di particolari ambiti sensibili, deve essere garantita con le modalità previste dal DL 20 febbraio 2017, n. 14, coordinato con la legge di conversione 18 aprile 2017, n. 48, recante: *Disposizioni urgenti in materia di sicurezza delle città*. Al fine di contrastare i reati predatori, si invitano i progettisti e i proprietari a seguire le linee guida contenute nel Manuale della Sicurezza residenziale predisposto dall'Associazione Controllo del Vicinato.

CAPO VII ELEMENTI COSTRUTTIVI

Articolo 114 SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE, RAMPE E ALTRE MISURE PER L'ABBATTIMENTO DI BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Al fine di garantire una migliore qualità della vita urbana e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito, da parte di tutte le persone ed in particolare da parte di quelle con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, la progettazione e l'esecuzione degli interventi urbanistico-edilizi devono essere redatti ed eseguiti in conformità alle disposizioni in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, nonché del presente Regolamento.
2. In particolare negli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione di interi edifici o di unità immobiliari dotate di autonomia funzionale, nonché nei casi di mutamento della destinazione d'uso di immobili finalizzato ad un pubblico utilizzo o all'esercizio privato aperto al pubblico, devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, garantendo i requisiti di accessibilità, visitabilità ed adattabilità prescritti dalla specifica normativa.
3. Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia anche parziale (cioè limitata a singole unità immobiliari) di edifici non già adeguati alle norme sul superamento delle barriere architettoniche, non devono determinare un peggioramento delle caratteristiche originarie di accessibilità delle unità immobiliari interessate dalle opere stesse.
4. In particolare le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento anche parziale di edifici non già adeguati alle norme sul superamento delle barriere architettoniche, che siano sedi di attività aperte al pubblico, devono garantire il requisito della visitabilità per gli spazi utilizzati dal pubblico: gli accessi devono essere assicurati dal piano strada con l'inserimento di porte scorrevoli e formazione di rampe di raccordo interne o, in alternativa, con arretramento della porta di ingresso rispetto al filo della vetrina e la creazione di un piano inclinato trattato con materiale antisdrucchio e segnalato con colore visibile, di lunghezza adeguata all'arretramento della soglia di ingresso.
5. Ai fini dell'agibilità delle costruzioni le opere devono essere realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche; a tal fine dovrà essere prodotta apposita dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche, resa dai tecnici abilitati e nelle forme previste dalla normativa vigente.

Articolo 115 SERRE BIOCLIMATICHE O SERRE SOLARI

1. Le serre solari e i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare, realizzati negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti, fanno parte delle superfici accessorie e non si computano nelle superfici lorde, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:
 - essere integrate nell'organismo edilizio;
 - avere una profondità non superiore a m. 1,50;

- avere superficie netta in pianta inferiore o uguale al 15% della superficie utile di ciascuna unità immobiliare a cui sono collegate;
 - la superficie disperdente deve essere realizzata in elementi trasparenti con $U \leq 1,5$ W/m^2K per almeno il 75%;
 - essere apribili per una superficie pari ad almeno un terzo dello sviluppo dell'involucro;
 - essere dotate di schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo, atte a ridurre almeno del 70% l'irradiazione solare massima durante il periodo estivo;
 - garantire una riduzione pari ad almeno il 10% del fabbisogno di energia primaria non rinnovabile per la climatizzazione invernale o il riscaldamento di ciascun subalterno a cui sono collegate;
 - non essere dotate di impianto di riscaldamento o di raffrescamento.
2. L'introduzione di impianti di riscaldamento o di raffrescamento comporta l'obbligo dell'inserimento delle relative superfici nel calcolo della superficie linda.
 3. I locali retrostanti le serre devono rispettare quanto previsto dagli articoli 62.6 e 62.7 del presente Regolamento.
 4. In particolare ai fini del calcolo del rapporto aerante potranno essere conteggiati anche i serramenti che si aprono sulle serre esclusivamente qualora ricorrano tutte le seguenti condizioni:
 - la serra sia dotata di serramenti facilmente apribili e fronteggianti il serramento che si vuole utilizzare per la verifica;
 - la superficie dei serramenti della serra fronteggianti l'apertura che si vuole utilizzare per la verifica non sia inferiore a un ottavo della somma delle superfici in pianta della serra e del locale retrostante;
 - i serramenti della serra prospettino su spazi ai sensi di quanto previsto dall'articolo 62.6. comma 4 del presente Regolamento.

Articolo 116 IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI

1. In tutti i progetti di nuova costruzione e di ristrutturazione rilevante di edifici esistenti (come definite nel D.Lgs. n° 28/2011) e nelle ristrutturazioni importanti di I livello di edifici esistenti, in tutte le categorie di edifici dalla E.1 alla E.8 (come classificati dall'art. 3 del D.P.R. n° 412/1993), è obbligatorio prevedere l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili in misura non inferiore a quanto previsto dalla normativa sovraordinata in materia.
2. Gli eventuali impedimenti di natura tecnica alla realizzazione dei predetti interventi devono essere motivati nella relazione tecnica di cui all'Allegato C del Decreto regionale n° 176 del 12.01.2017, da consegnare in sede di richiesta del titolo abilitativo. Nel caso specifico di impianti solari fotovoltaici, per impedimenti tecnici si intendono:
 - ombreggiamento delle superfici di copertura da ostacoli esistenti o in progetto, esterni all'edificio. Si intendono ombreggiate le superfici della copertura che, il 21 Settembre alle ore 9, 12 e 15 (ora solare), non risultino irraggiate. Tale ombreggiatura va dimostrata con adeguata documentazione grafica. In questi casi si dovrà comunque installare un impianto caratterizzato dalla massima potenza possibile, in relazione alle superfici disponibili non ombreggiate e rispettare quanto previsto dal comma 8 dell'allegato 3 del D.Lgs n° 28/2011;

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 123
----------------------	---------------------------------	---------------	---------------

- l'incompatibilità con le norme di tutela del paesaggio.
3. In ogni area del tessuto urbano è possibile installare sulle coperture a falde inclinate esistenti, pannelli solari fotovoltaici, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, aderenti totalmente ad essa, senza utilizzo di supporti in elevazione ed i cui componenti non modifichino la sagoma dell'edificio. In caso di realizzazione di nuovo edificio o di rifacimento completo della struttura di copertura i pannelli fotovoltaici dovranno risultare preferibilmente integrati nello spessore della falda e non oltrepassare, in altezza, la linea di colmo.
 4. In ogni area del tessuto urbano è possibile installare sulle coperture piane degli edifici non destinate ad uso terrazzo, pannelli solari, anche con l'utilizzo di supporti - se esclusivamente finalizzati al raggiungimento dell'inclinazione ottimale - purché, il complesso, non risulti visibile da spazi pubblici limitrofi all'edificio posti a quota altimetrica inferiore, oppure qualora siano schermati da quinte perimetrali, con altezza massima non superiore alla funzione schermante, realizzate con caratteristiche e materiali tali da consentire un idoneo inserimento architettonico. Su terrazzi e lastrici solari, oltre a quanto previsto per i tetti piani, è ammesso, anche oltre l'altezza massima consentita per gli edifici, posizionare pannelli solari fotovoltaici su strutture in elevazione, di tipo a pergolato, realizzate in legno o metallo. La superficie superiore del complesso dovrà essere costituita esclusivamente dai pannelli solari fotovoltaici e dagli elementi strutturali strettamente necessari al loro sostegno, l'altezza massima all'estradosso, comprensiva dei pannelli - anche inclinati - non potrà eccedere i mt. 2,40 rispetto al piano di calpestio sottostante. L'intera struttura dovrà conseguire, in ogni caso, un idoneo inserimento architettonico e ambientale. Rispettando tali condizioni, tale struttura si configura come pergolato, ai sensi dell'articolo 121, *Disposizioni relative alle aree di pertinenza*, del presente Regolamento e, pertanto, non rientra nel computo dell'altezza dei fronti.
 5. In ogni area del tessuto urbano è possibile installare, sulle coperture degli edifici realizzate con caratteristiche tipologiche diverse da quelle indicate nei commi precedenti, pannelli solari fotovoltaici e termici, a condizione che sia garantito un adeguato inserimento architettonico e ambientale.
 6. In ogni area del tessuto urbano è possibile installare, nei cortili e negli spazi aperti, pannelli solari, anche con l'utilizzo di supporti se esclusivamente finalizzati al raggiungimento dell'inclinazione ottimale.
 7. In alternativa, i pannelli solari fotovoltaici potranno essere installati su strutture in elevazione, di tipo tettoia, realizzate in legno o metallo, a condizione che la superficie sottostante sia utilizzata a parcheggio automezzi o in alternativa per il riparo biciclette o motocicli, ovvero per deposito della raccolta differenziata o per accesso pedonale o carraio. In tal caso la superficie superiore del complesso dovrà essere costituita esclusivamente dai pannelli solari e dagli elementi strutturali strettamente necessari al loro sostegno e l'altezza massima, all'estradosso, dovrà risultare non superiore a mt. 2,40, se destinato al passaggio o stazionamento autoveicoli e motocicli, e non superiore a mt. 2,20 per gli altri casi.
L'intera struttura dovrà conseguire, in ogni caso, un idoneo inserimento architettonico e ambientale.
 8. Nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, sugli edifici ed ambiti del territorio comunale che il P.G.T. individua come *Ambiti ed edifici di interesse storico architettonico e/o ambientale*, fatte salve eventuali norme di tutela che ne impediscono il

posizionamento, parziale o totale, è possibile installare pannelli solari con le seguenti modalità:

- sulle coperture a falde, pannelli solari termici e fotovoltaici preferibilmente integrati nello spessore della falda o aderenti totalmente ad essa, senza l'utilizzo di supporti in elevazione. Entrambe le tipologie dovranno essere preferibilmente di colore rosso mattone in caso di coperture laterizie. In caso di realizzazione di nuovo edificio o di rifacimento completo della struttura di copertura, i pannelli, sia termici che fotovoltaici, dovranno risultare integrati nello spessore della falda e non oltrepassare, in altezza, la linea di colmo;
 - sui terrazzi, purché non siano visibili da spazi pubblici limitrofi all'edificio posti a quota altimetrica inferiore. Non è ammesso il posizionamento di pannelli solari in elevazione o su strutture a pergolato;
 - nei cortili e spazi aperti, anche con l'utilizzo di supporti, se esclusivamente finalizzati al raggiungimento dell'inclinazione ottimale, purché non risultino visibili da spazi pubblici limitrofi all'edificio posti a quota altimetrica uguale o inferiore.
9. In ogni area del Comune, fatto salvo quanto successivamente specificato, i serbatoi di accumulo annessi a pannelli solari termici devono essere installati all'interno degli edifici. Qualora sia dimostrata l'impossibilità, dovranno essere posizionati rispetto agli spazi pubblici, sulle falde interne delle coperture e adeguatamente mascherati adottando soluzioni tali da consentire un idoneo inserimento architettonico.
10. Nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, sugli edifici ed ambiti del territorio comunale che il P.G.T. individua come *Ambiti ed edifici di interesse storico architettonico e/o ambientale*, non è possibile installare tali impianti tecnologici sulle falde delle coperture inclinate rivolte sul fronte stradale, qualora visibili dal fronte stradale o da spazi pubblici limitrofi all'edificio posti a quota altimetrica inferiore. Fatte salve eventuali norme di tutela che ne impediscono il posizionamento, parziale o totale, è invece consentita la loro installazione qualora:
- siano posizionati su terrazzi purché non siano visibili da spazi pubblici limitrofi all'edificio posti a quota altimetrica inferiore. A tal fine è possibile occultarli con appositi manufatti realizzati con caratteristiche e materiali tali da consentire un idoneo inserimento architettonico;
 - siano posizionati sulle falde interne delle coperture che presentino per loro conformazione parti convenientemente defilate, non siano visibili da spazi pubblici limitrofi all'edificio posti a quota altimetrica inferiore. A tal fine è possibile occultarli, ove consentito, con appositi manufatti realizzati con caratteristiche e materiali tali da consentire un idoneo inserimento architettonico.
11. Il posizionamento di ulteriori impianti tecnologici, non rientranti nelle tipologie definite nei precedenti commi, è consentito sulle coperture degli edifici a condizione che non siano visibili da spazi pubblici limitrofi all'edificio posti a quota altimetrica inferiore; in caso di oggettiva e dimostrata impossibilità, dovranno essere adeguatamente mascherati adottando soluzioni tali da consentire un idoneo inserimento architettonico.
12. Nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, sugli edifici ed ambiti del territorio cittadino che il P.G.T. individua come *Ambiti ed edifici di interesse storico architettonico e/o ambientale*, non è possibile installare tali ulteriori impianti tecnologici, non rientranti nelle tipologie definite nei precedenti commi, sulle falde delle coperture inclinate rivolte verso il fronte strada.

13. E' invece consentita la loro installazione - fatte salve eventuali norme di tutela che ne impediscono il posizionamento, parziale o totale - qualora:
 - siano posizionati su terrazze e non siano visibili da spazi pubblici limitrofi all'edificio a quota altimetrica inferiore;
 - siano posizionati sulle falde interne delle coperture che presentino, per loro conformazione, parti convenientemente defilate.
14. La realizzazione dovrà, in ogni caso, prevedere la corretta allocazione delle impiantistiche sia interne che esterne agli edifici individuando sia i locali idonei e necessari che le opere di integrazione e mitigazione delle parti impiantistiche esterne all'edificio (tetto, facciate, aree libere) debitamente integrati con il progetto architettonico.

Articolo 117 STRADE, PASSAGGI PRIVATI E CORTILI

1. La costruzione di strade private è soggetta alle ordinarie procedure autorizzative e di controllo previste dall'ordinamento vigente.
2. I soggetti proprietari delle strade private devono provvedere:
 - a) alla pavimentazione, se l'Amministrazione Comunale la ritiene necessaria;
 - b) alla manutenzione, pulizia e sgombro neve;
 - c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
 - d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
 - e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
 - f) all'illuminazione stradale.
3. Le strade private con doppio senso di marcia a servizio di nuove costruzioni residenziali con più unità abitative devono avere larghezza minima di m. 5,00, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 7,50 e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'inversione di marcia degli autoveicoli.
4. Le strade private a servizio di nuove costruzioni residenziali con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di m. 3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 6,75.
5. Le strade private a servizio di nuovi insediamenti produttivi (anche destinati alla trasformazione di prodotti agricoli) 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, 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. Ove occorra, le strade private sono aperte al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza.
7. Le strade private chiuse da cancellata all'imbocco sulla pubblica via devono garantire la distanza minima prevista per i passi carrabili.
8. Le rampe carrabili private per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%. Sono fatte salve disposizioni specifiche previste dalla normativa di settore in materia di sicurezza e prevenzione incendi.

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 126
----------------------	---------------------------------	---------------	---------------

9. La larghezza minima della carreggiata delle rampe carrabili è:
 - a) m. 3,00 nei casi di rampa rettilinea, a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
 - b) m. 4,50 nel caso di rampa rettilinea a doppio senso di marcia permanente;
 - c) m. 3,50 nei tratti di rampa curvilinea, a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
 - d) m. 6,50 nei tratti di rampa curvilinea a doppio senso di marcia permanente.
10. Nel caso di rampe carrabili con tracciato curvilineo, il raggio di curvatura, misurato alla mezzeria della carreggiata, deve essere non inferiore a:
 - a) m. 6,75 nei casi di rampa a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
 - b) m. 8,25 nel caso di rampa a doppio senso di marcia permanente.
11. Le rampe carrabili devono essere realizzate in materiale antisdruciolevole, con apposite scanalature per il deflusso delle acque; almeno da un lato, deve essere prevista l'installazione di un corrimano all'altezza di m. 0,90 e la realizzazione di un percorso pedonale di servizio, a fianco della carreggiata, sistemato a gradoni, di larghezza non inferiore a m. 0,60. Tale percorso può non essere previsto quando esista un percorso di scale o di ascensori alternativi posti nelle vicinanze della rampa o in caso di comprovata impossibilità nel recupero di organismi edilizi esistenti.
12. Tutte le rampe pedonali esterne o interne alle costruzioni, devono rispettare le prescrizioni di leggi e direttive in materia di sicurezza e per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.
13. I cortili, intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre soli fronti di una costruzione, qualora ciascuno di essi sia di larghezza superiore a m. 4,00, devono essere dimensionati in modo che la luce libera, misurata sulla perpendicolare ad ogni prospetto finestrato, rispetti le prescrizioni del D.M. 2 aprile 1968, n° 1444, articolo 9.
14. Agli effetti di quanto disposto dal precedente comma, la misura della luce libera deve essere misurata al netto delle proiezioni orizzontali di ballatoi, balconi, pensiline e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile.
15. I cortili devono essere pavimentati o sistemati a giardino privato e comunque provvisti di scarico delle acque meteoriche realizzato in modo da evitare ristagni.
16. È considerata area a cortile anche quella occupata da costruzioni parzialmente interrate con soprastante terreno sistemato a verde emergenti dal suolo per non più di m. 1,20, misurati dal più alto dei punti dell'estradosso del soffitto, escluso il soprastante terreno sistemato a verde, al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali.

Articolo 118 CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE

1. La realizzazione di cavedi, intendendosi per tali gli spazi interni delimitati da prospetti di larghezza inferiore o uguale a m. 4,00, ed aperti in alto per l'intera superficie, è ammessa esclusivamente per la diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, disimpegni, ambienti di servizio, ripostigli e cantine, secondo quanto regolamentato dall'articolo 62.8.d.
2. I cavedi devono essere dotati di facile accesso nella parte inferiore per agevolare le operazioni di pulizia.

3. I cavedi devono essere pavimentati o sistemati a giardino privato e comunque provvisti di scarico delle acque meteoriche realizzato in modo da evitare ristagni.
4. I cavedi tecnici o passi d'uomo sono abitacoli preordinati al passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica del manufatto edilizio. Questi devono contenere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati per garantire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico.
5. I cavedi tecnici possono essere adiacenti e aperti sui cavedi di aeroilluminazione, a condizione che non ne riducano la superficie minima in pianta; inoltre, devono essere dotati di tiraggio naturale o meccanico dal piede dell'edificio al colmo del tetto.
6. Nessun locale può avere affaccio sui cavedi tecnici.
7. La superficie occupata dai cavedi o di cavedi tecnici è considerata a tutti gli effetti superficie coperta.

Articolo 119 RECINZIONI

1. Le aree di pertinenza di edifici esistenti o in progetto possono essere recintate nel rispetto delle prescrizioni che seguono e delle previsioni dello strumento urbanistico.
2. Le caratteristiche geometriche e architettoniche delle recinzioni devono presentare aspetto decoroso ed essere rispettose delle emergenze storiche, monumentali artistiche, ambientali e paesaggistiche.
3. Le recinzioni devono essere posizionate in modo tale da non ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione, esse devono rispettare il calibro stradale definito dallo strumento urbanistico e consentirne l'attuazione; in mancanza delle indicazioni suddette, le recinzioni dovranno essere arretrate secondo le indicazioni fornite dalle tavole del Piano di Governo del Territorio.
4. In prossimità delle intersezioni stradali, anche se con strade private o di accesso ai fondi, esse dovranno avere smussi con inclinazione a 45°, con un minimo di m. 1,50x1,50, salvo diverse angolazioni tra gli assi stradali, da definirsi in modo adeguato in relazione ai luoghi, così da garantire una adeguata visibilità.
5. Vedi altresì i contenuti dell'Articolo 74 del presente Regolamento.

Articolo 120 MATERIALI, TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI

1. La disciplina generale relativa ai materiali e alle tecniche costruttive degli edifici è regolamentata dalle norme di settore riportate nell'Allegato C, *Riconoscimento delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, aventi uniforme diretta applicazione sul territorio regionale*, della D.g.r. 24 ottobre 2018 – n. XI/695: *Recepimento dell'intesa tra il governo le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento-edilizio tipo di cui all'art. 4, comma 1 sexies, del decreto del presidente della repubblica 6 giugno 2001, n. 380*, alle quali si rimanda.

Articolo 121 DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE AREE DI PERTINENZA

1. Si definiscono aree di pertinenza quelle aree, fondiarie e territoriali, che vengono utilizzate, in base alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale e dei suoi strumenti attuativi, ai fini del calcolo degli indici urbanistici, meglio definite nel glossario del presente Regolamento.
2. Nelle aree di pertinenza degli edifici sono ammessi elementi di arredo costituiti da piccoli manufatti leggeri con funzioni accessorie e di servizio, non destinati alla permanenza di

persone. I suddetti manufatti dovranno avere caratteri di precarietà costruttiva, di temporaneità di installazione e di facile amovibilità e pertanto saranno privi di qualsiasi fondazione stabile.

3. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al precedente comma, si considerano manufatti leggeri le seguenti strutture:
 - a) pergolati, pompeiane o pergotende, limitatamente alle strutture leggere a sviluppo lineare variamente configurate, costituenti il supporto di vegetazione rampicante o di altri elementi aventi esclusiva funzione ombreggiante, comunque non suscettibili di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche. Le suddette strutture non potranno avere una superficie coperta superiore a mq. 18,00, ed altezza netta non superiore a m. 2,40;
 - b) gazebo da giardino, limitatamente alle strutture leggere in legno o metallo contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità, destinate ad uso stagionale, atte ad ombreggiare spazi di soggiorno temporaneo all'aperto, prive di chiusure laterali e di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli, nonché di pavimentazioni continue o altre opere murarie;
 - c) arredi da giardino di piccole dimensioni e contraddistinti da facile amovibilità e reversibilità, quali barbecue prefabbricati semplicemente appoggiati al suolo, fontanelle, sculture e installazioni ornamentali in genere, fioriere, voliere e simili;
 - d) modesti manufatti per ricovero di animali domestici o da cortile;
 - e) ripostigli per il ricovero attrezzi per giardino o per il ricovero della legna caratterizzati da strutture leggere in legno o metallo contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità. Le suddette strutture non potranno avere una superficie coperta superiore a mq. 6,00, ed altezza in gronda non superiore a m. 2,40.

Inoltre dovranno essere di pertinenza degli edifici residenziali nel numero di uno per ogni unità abitativa su area di proprietà o in diritto di uso esclusivo; nei condomini, sulle aree scoperte non assegnate in uso esclusivo a singole unità immobiliari è ammesso un solo manufatto. In ogni caso i predetti manufatti dovranno rispettare le distanze dai confini prescritte dal Codice civile.

4. La realizzazione dei manufatti di cui al punto precedente, ad esclusione di quelli classificati per legge in Attività edilizia libera, sono subordinati a procedimenti edilizi con asseverazione da parte di tecnico abilitato (CILA-SCIA).
5. Nel caso di strutture di cui ai punti a) ed e), che eccedono la superficie di 18,00 mq e 6,00 mq, dovrà essere presentato apposito titolo edilizio secondo le normative nazionali e regionali in vigore, oltre a fare gli opportuni riferimenti alla normativa dell'ambito funzionale di appartenenza del PGT, ed alle norme in materia sismica, idrogeologica, ambientale e paesaggistica e rispettare le distanze minime previste dalla normativa vigente.

121.1 AREE SCOPERTE DI PERTINENZA DI EDIFICI PRODUTTIVI O ADIBITI A DEPOSITO

1. I progetti di nuova costruzione, ristrutturazione o di ampliamento degli edifici produttivi o adibiti a deposito, devono prevedere la contestuale sistemazione dell'area libera, individuando sulla stessa gli spazi destinati al carico e scarico, alla sosta o manovra degli automezzi, ed eventuale deposito a cielo aperto o sotto tettoie, nonché le superfici drenanti e pavimentate, gli spazi verdi e le alberature.

2. Con il titolo abilitativo possono essere prescritte la formazione di quinte edilizie o barriere verdi, nonché gli accorgimenti necessari perché il deposito di merci e materiali non costituisca elemento di disordine e di degrado urbano. Dette prescrizioni costituiscono parte integrante del titolo abilitativo.

121.2 TERRENI INEDIFICATI UTILIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE E DI DEPOSITO

1. L'uso del terreno per attività produttive e/o di deposito senza manufatti edilizi può avvenire solo alle seguenti condizioni:
 - rispetto della destinazione ammessa dal P.G.T.;
 - presenza di recinzione, eventualmente anche in muratura;
 - presenza di cortine o siepi atte ad evitare che l'area, vista dall'esterno, determini un effetto ambientale di degrado o di disordine.
2. I proprietari devono mantenere le aree non coperte da edifici perfettamente pulite e in condizioni igienico-ambientali decorose.
3. E' fatto obbligo, all'atto della presentazione della pratica di inizio attività, la redazione di un elaborato grafico che rappresenti le aree di carico e scarico merci, la presenza di eventuali cassonetti o strutture tecniche (condensatori, impianti vari, ecc.), la tipologia della pavimentazione e di smaltimento delle acque meteoriche.

Articolo 122 PISCINE E IMPIANTI SPORTIVI AD USO PRIVATO

1. La realizzazione di impianti sportivi ad uso privato sia scoperti che coperti con protezioni temporanee - quali piscine, campi da tennis, campi di bocce, etc. - deve essere considerata quale costruzione accessoria e pertanto di pertinenza degli edifici principali, attuabili nei limiti e con le modalità previste dal P.G.T.
2. La realizzazione di questi manufatti è ammessa, quando non direttamente esclusa dal PGT, ed è esclusa nelle zone riservate al settore primario (agricolo, boschivo e con vegetazione rilevante), fatto salvo in prossimità dei manufatti residenziali.
3. Tali impianti sono soggetti a specifico permesso di costruire o SCIA o CILA.
4. Le piscine private di pertinenza degli edifici devono rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) i locali tecnici per gli impianti di filtrazione devono essere completamente interrati o reperiti nell'ambito dei locali presenti all'interno del patrimonio edilizio esistente;
 - b) gli eventuali spogliatoi devono essere reperiti nell'ambito dei locali presenti all'interno del patrimonio edilizio esistente;
 - c) le piscine devono essere realizzate completamente interrate e scoperte;
 - d) la distanza minima dal confine di proprietà privata o pubblica dovrà essere non inferiore a ml. 5,00 misurata da interno vasca, solo se l'impianto è completamente interrato o con bordi a non più di 0,50 ml dal piano di campagna;
 - e) potranno essere coperte con strutture a carattere temporaneo e/o amovibili limitatamente allo specchio d'acqua, di altezza non superiore a m. 2,00, realizzate con uso di materiali trasparenti o traslucidi e strutture in metallo;
5. Le piscine ai fini della prevenzione del rischio idraulico e dell'impermeabilizzazione del suolo devono essere conformi ai disposti del R.R. 7/2017 e s.m.i. e al PGT.
6. Per distanze inferiori a ml. 5,00, si rimanda a quanto previsto dall'art. 10 delle norme del Piano delle Regole.

Articolo 123 ALTRE OPERE DI CORREDO DEGLI EDIFICI

1. Costituiscono ulteriori opere di corredo degli edifici:
 - a) le strutture prefabbricate retrattili,
 - b) le strutture pressostatiche temporanee su aree private e pubbliche, a servizio di impianti sportivi pubblici e privati aperti al pubblico.
2. Si intende per struttura prefabbricata retrattile una struttura flessibile di supporto per lo stoccaggio delle merci, il deposito di materiali e/o il ricovero di automezzi, affiancabile alle strutture edilizie esistenti o destinata alla formazione di collegamenti protetti tra strutture edilizie separate o con funzione di tettoia mobile isolata, dotata di struttura portante metallica e teloni di protezione in materiale plastico di adeguato spessore, realizzabile esclusivamente ove ammesso e disciplinato dal PGT .
3. Tali strutture devono rispettare tutte le disposizioni previste per la normale fabbricazione e, nei limiti delle loro caratteristiche tecnologiche, risultare inseribili armonicamente nell'ambiente circostante, sia per i requisiti formali sia per i materiali impiegati. Le strutture richiedono le autorizzazioni di legge.
4. Si intende per struttura pressostatica la copertura priva di struttura portante rigida, sostenuta dalla sovrappressione atmosferica creata nell'ambiente interno. Le coperture pressostatiche possono essere impiegate come coperture temporanee di strutture ad uso sportivo quali campi da tennis, calcetto, basket, altri campi sportivi di piccole dimensioni, piscine e maneggi, esclusivamente nelle zone in cui il PGT ammette l'insediamento di tali funzioni. Ogni copertura pressostatica può essere a membrana singola, doppia o tripla, al fine di garantire la minor dispersione termica in relazione all'attività svolta. Dette strutture devono presentare caratteristiche fisiche tali da non modificare permanentemente lo stato dei luoghi, per cui devono essere dotate di sistemi di ancoraggio al suolo tali da garantirne una facile rimozione.
5. Esse sono soggette ad autorizzazione temporanee, secondo le modalità di legge, da rinnovare periodicamente.
6. Per entrambe le tipologie di struttura sono fatte salve tutte le limitazioni derivanti da vincoli sovraordinati o di PGT .

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Articolo 124 ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI ED USI DEL TERRITORIO

1. L'Amministrazione Comunale, ai sensi delle disposizioni del D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia), esercita le proprie funzioni di vigilanza sull'attività edilizia e urbanistica nel territorio comunale, al fine di assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.
2. L'Amministrazione esercita la vigilanza organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti. Per l'esercizio di tale vigilanza, si avvale di funzionari e agenti comunali e può far procedere d'ufficio alla visita dei lavori edili per accertarne il regolare andamento e verificarne la conformità al progetto approvato.
3. Gli Uffici Comunali effettuano i controlli tecnici di competenza sull'attività edilizia e urbanistica nel rispetto del principio di responsabilità dei singoli operatori e col fine esclusivo di accettare la rispondenza dell'attività edilizia al progetto assentito.
4. L'Amministrazione può disporre in ogni momento le verifiche ritenute necessarie, anche indipendentemente dalla presentazione di progetti di variante. Le unità organizzative competenti hanno l'obbligo di accettare l'eventuale realizzazione di opere edilizie in assenza di titolo, in difformità dal medesimo o con variazioni essenziali, ovvero in violazione delle disposizioni del Regolamento Edilizio, ogni qualvolta vengano a conoscenza di fatti o comportamenti a ciò finalizzati. Le segnalazioni e le denunce dei soggetti terzi e degli organi preposti devono essere per quanto possibile circostanziate a tutti gli elementi che facciano supporre l'avvenuta realizzazione di opere abusive.
5. Ove il controllo tecnico accettasse l'abusiva realizzazione di opere edilizie, deve essere immediatamente inoltrato rapporto dettagliato al Dirigente competente che provvede all'emissione dell'ordinanza di sospensione dei lavori e al contestuale avvio del procedimento sanzionatorio nei confronti dei responsabili oltre alle comunicazioni obbligatorie di legge.
6. I responsabili di abusi edilizi consistenti in opere realizzate in assenza di titolo, o in difformità dal medesimo, vengono tempestivamente avvisati dell'avvio del procedimento sanzionatorio nei loro confronti. A conclusione della fase istruttoria si determinerà il tipo di sanzione da applicare. Entro quarantacinque giorni dalla data di notifica dell'ordine di sospensione dei lavori dovrà essere irrogato il provvedimento definitivo a firma del Dirigente della competente unità organizzativa. Tale provvedimento, da notificarsi ai soggetti interessati, dovrà indicare:
 - i termini per l'adempimento, decorrenti dalla data di notifica;
 - l'indicazione delle opere abusive oggetto di sanzione;
 - l'identificazione degli immobili che saranno acquisiti di diritto in caso di inottemperanza all'ordine di demolizione nei casi previsti dalla legge.
7. I responsabili di abusi edilizi, realizzati in assenza di titolo, provvedono alla demolizione e/o al ripristino dello stato dei luoghi secondo le indicazioni della legge.
8. I responsabili degli abusi possono chiedere, nei termini previsti dalla legge, l'accertamento di conformità ed il conseguente il rilascio del permesso in sanatoria.

Articolo 125 VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI

1. Ai sensi di quanto previsto dal D.P.R. n° 380/2001, il titolare del titolo abilitativo, il committente e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni del P.G.T., alle disposizioni del presente Regolamento, nonché, con il direttore dei lavori, a quelle del titolo edilizio e delle modalità esecutive stabilite nel medesimo.
2. Durante l'esecuzione dei lavori devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle apposite normative. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, quando nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico edilizia, ne danno immediata comunicazione agli organi competenti ai sensi dell'articolo 27, comma 4 del D.P.R. n° 380/2001.
3. Il committente delle opere in particolare si impegna a:
 - a) garantire il rispetto della normativa vigente in materia di salute e sicurezza di cui al D.Lgs. 9.4.2008 n° 81 e s.m.i. Attuazione dell'Articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n° 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, verificando l'idoneità tecnico-professionale delle imprese affidatarie, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi;
 - b) garantire il rispetto delle leggi in materia di lavoro subordinato, salute e sicurezza, nonché dei Contratti Collettivi di Lavoro stipulati ad ogni livello dalle Organizzazioni Sindacali maggiormente rappresentative;
 - c) prevenire ogni forma di pericolo per la pubblica incolumità per evitare danni all'ambiente e per evitare molestie a terzi;
 - d) adottare tutti gli opportuni accorgimenti atti a limitare l'inquinamento acustico e a evitare l'inquinamento atmosferico e delle acque, nel rispetto delle norme vigenti in materia.

Articolo 126 SANZIONI PER VIOLAZIONE DELLE NORME REGOLAMENTARI

1. Le violazioni delle disposizioni del presente Regolamento sono sanzionate con l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dalla legge per la violazione dei regolamenti comunali, fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla violazione delle prescrizioni contenute nelle norme di legge in materia edilizia ed urbanistica.
2. La violazione delle disposizioni del presente Regolamento comporta l'applicazione delle seguenti sanzioni amministrative pecuniarie, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione:
 - a) per le violazioni dell'articolo 56, *Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici*, del presente Regolamento, viene applicata la sanzione minima di Euro 2.000,00. Nel caso di reiterazione specifica, l'importo della sanzione verrà maggiorato del 25% per ogni violazione accertata.
 - b) per le violazioni dell'articolo 97, *Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi*, del presente Regolamento, fermo restando quanto disposto dal comma 3 dello stesso articolo, nel caso in cui la violazione riguardi edifici soggetti a vincolo di cui al Decreto Legislativo n° 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) ovvero edifici, individuati dal PGT, di particolare interesse storico o caratterizzanti il tessuto storico, viene applicata la sanzione minima di Euro 3.000,00. Per gli edifici non vincolati invece la sanzione è stabilita in Euro 1.000,00; nel caso di reiterazione specifica, l'importo della sanzione verrà maggiorato del 25% per ogni violazione accertata;

- c) per le violazioni dell'articolo 34 del presente Regolamento, *Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia*, viene applicata la sanzione minima di Euro 1.000,00;
 - d) l'inoservanza delle prescrizioni del presente Regolamento per i quali non è prevista una specifica sanzione, sono sanzionate con l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di € 100,00 a un massimo di € 1.000,00;
 - e) l'inottemperanza dei provvedimenti dirigenziali riguardanti la presentazione di documenti, emessi in attuazione del presente Regolamento, ove non diversamente disposto, è punita con la sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di € 100,00 a un massimo di € 1.000,00;
 - f) l'inottemperanza delle ordinanze dirigenziali riguardanti obblighi di fare, emesse in attuazione del presente Regolamento, ove non diversamente disposto, è punita con la sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di € 200,00 a un massimo di € 2.000,00.
3. Per la specifica delle sanzioni definite per le diverse tipologie di fattispecie si rimanda all'[Allegato B – Tabella sanzioni amministrative](#).
4. In caso di mancato pagamento della sanzione si procederà alla riscossione coattiva mediante ruolo senza ulteriore avviso. Su richiesta motivata dell'interessato che dimostri di trovarsi in condizioni economiche disagiate può essere disposto che la sanzione pecuniaria venga pagata in rate mensili da tre a trenta ai sensi dell'articolo 26 della Legge n° 689/1981.

TITOLO V – NORME TRANSITORIE

Articolo 127 AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Le modifiche al regolamento edilizio e dei suoi allegati, che ne costituiscono parte integrante, sono approvate mediante le procedure di approvazione definite dall'articolo 29 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i.

Articolo 128 DISPOSIZIONI TRANSITORIE

1. I nuovi piani di governo del territorio, le loro revisioni e le varianti generali, adottati successivamente alla pubblicazione della presente deliberazione, devono adeguarsi alle definizioni uniformi dei parametri urbanistici e edilizi.
2. Il presente Regolamento annulla e sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio approvato e ogni previgente norma comunale eventualmente in contrasto.
3. Le varianti, anche essenziali, apportate ai titoli già validi ed efficaci alla data di entrata in vigore del presente Regolamento continueranno ad essere disciplinate dal previgente Regolamento Edilizio fino alla definitiva conclusione dell'intervento che si avrà con la dichiarazione di fine lavori; conseguentemente anche i titoli edilizi presentati e/o richiesti per il completamento degli interventi assentiti con titoli validi ed efficaci alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, continueranno ad essere disciplinati dal previgente Regolamento Edilizio.
4. L'istruttoria e il successivo rilascio di titoli edilizi relativi a istanze di permesso di costruire e/o di convenzionamento protocollate in data anteriore all'entrata in vigore del presente Regolamento avverranno in conformità alle previsioni del previgente Regolamento Edilizio. Analogamente le varianti, anche essenziali, a tali titoli continueranno ad essere disciplinate dal previgente Regolamento Edilizio.

GLOSSARIO

Accessibilità

Possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia.

Adattabilità

Possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito a costi limitati, allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

Aerazione attivata

Ricambio d'aria di un ambiente confinato mediante ventilazione meccanica o impianto di condizionamento.

Aerazione naturale

Ricambio dell'aria di un ambiente confinato mediante infissi esterni apribili.

Altezza media ponderata di spazi interni

Rapporto fra il volume netto del locale, quale sommatoria dei volumi delle diverse parti omogenee nelle quali risulta conveniente scomporre il locale al fine di effettuare i conteggi e la superficie netta, ricavata escludendo le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre, fino ad una profondità massima di 0,50 m.

Altezza minima dei locali

Segmento verticale minimo, congiungente il pavimento e il soffitto di un locale, al netto degli elementi strutturali emergenti.

Ambiente urbano

È l'insieme degli elementi antropici e naturali che connotano gli spazi della città.

Area di pertinenza

Si definiscono aree di pertinenza quell'area, fondiarie e territoriali, che vengono utilizzate, in base alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale e dei suoi strumenti attuativi, ai fini del calcolo degli indici urbanistici.

L'area di pertinenza è assoggettata a specifico vincolo a mezzo di atto di identificazione da trascrivere nei registri immobiliari a cura e spese dei soggetti interessati.

L'amministrazione cura la raccolta di detti atti nei propri registri allo scopo attivati.

Un'area di pertinenza si definisce satura quando gli edifici costruiti sulla stessa hanno utilizzato il massimo dell'edificabilità ammessa dallo strumento urbanistico generale.

In caso di edifici esistenti l'area di pertinenza è quella rilevabile dalla documentazione d'ufficio predisposta per la richiesta di realizzazione dei manufatti; eventuali altre aree di proprietà che non fossero state utilizzate ai fini planovolumetrici devono essere considerate libere e ad esse si applicano i disposti previsti dal PGT, salvo che non si sia costituito un compendio edilizio. In tal caso si applicano i disposti di cui alla specifica definizione.

In caso di edifici d'epoca, esistenti e non oggetto di licenza o concessione edilizia, salvo il caso di individuazione di un compendio edilizio, l'area pertinenziale deve essere considerata quella individuata catastalmente come pertinenziale all'edificio stesso.

Arredo urbano

Sono definiti di arredo urbano e possono considerarsi parte delle opere di urbanizzazione, gli interventi volti alla valorizzazione dell'ambiente urbano e alla corretta fruizione degli spazi da parte di tutti i cittadini, con particolare attenzione ai soggetti deboli, attraverso la collocazione e realizzazione di:

a) distintivi urbani quali monumenti, fontane, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale abbiano come obiettivo la valorizzazione degli spazi urbani;

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 136
----------------------	---------------------------------	---------------	---------------

- b) cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- c) impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, volumi tecnici da ubicare in aree di pubblica circolazione;
- d) aree specializzate per la sosta all'aperto, in aree verdi, lungo i percorsi pedonali e/o stradali, dotate di sedute, cestini porta rifiuti, fioriere, dissuasori, fontanelle, recinzioni, gazebo, pensiline,;
- e) segnaletica informativa posta all'interno di spazi aperti pubblici o aperti al pubblico e/o lungo i percorsi pedonali e stradali;
- f) aree per il gioco, le attività fisiche e di socializzazione all'aperto (percorsi vita, percorsi pedonali e ciclabili), attrezzate per utenti di tutte le età;
- g) impianti di irrigazione e drenaggio delle aree verdi;
- h) orti urbani attrezzati;
- i) attrezzature per favorire il richiamo e la vita di fauna e avifauna locale quali richiami, cassette ricovero, mangiatoie, fonti d'acqua, nonché particolari specie vegetali (bacche, frutti e fiori);
- j) aree speciali per cani;
- k) monumenti ed edicole funerarie;
- l) stalli manufatti o altri elementi per il parcheggio delle biciclette.

Barriere architettoniche

Ostacoli fisici che sono fonte di disagio o impedimento per la mobilità delle persone, e in particolare, per coloro che hanno limitate o impediscono capacità motorie.

Biocompatibile

Nel settore delle costruzioni è un'attività, un materiale, una tecnica, un prodotto e un'opera edilizia nella sua interezza che produce un basso impatto sull'uomo sia nella piccola che nella grande scala geografica e temporale; si include anche la qualità ambientale, visiva e acustica, all'interno degli spazi interni ed esterni antropizzati e il contenimento all'esposizione agli agenti inquinanti e nocivi di ogni essere vivente. L'impatto ridotto sulla salute dell'uomo e degli altri esseri viventi, ovvero la compatibilità biologica dell'opera, esprime la capacità dell'ambiente antropizzato a non danneggiare la potenzialità biologica e degli stessi esseri viventi.

Centro abitato

Ai sensi del Codice della strada di cui al D.P.R. n. 495/1992 il centro abitato è l'insieme degli edifici intesi quale raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada. Il centro abitato è delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine.

Compendio edilizio

Si intende con compendio edilizio l'insieme di immobili e terreni che vengono a costituire sul territorio un unico complesso, sia esso definito o meno da recinzioni. Nel caso di edifici storici il compendio è costituito dall'insieme delle aree e dei manufatti oggetto di vincolo ambientale e/o monumentale; nel caso di edifici "d'epoca" esso è costituito dall'unità ambientale che si è costituita nel tempo facente capo alla medesima proprietà; nel caso di edifici di epoca recente esso è costituito da edifici e mappali che sono stati impiegati per il rilascio delle licenze e/o delle concessioni edilizie o che sono stati aggregati successivamente (ma prima dell'adozione delle presenti norme) e costituiscono un complesso ambientale omogeneo.

Confine stradale

Ai sensi dell'articolo 3, punto 10, del D.Lgs 285/1992, il confine stradale è il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Destinazione d'uso

Costituisce destinazione d'uso di un'area la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area stessa; per gli edifici la destinazione d'uso è quella impressa dal titolo edilizio

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 137
----------------------	---------------------------------	---------------	---------------

in base al quale lo stesso è stato realizzato o i successivi titoli che hanno previsto mutamenti delle destinazioni d'uso.

Distanza dai confini

Distanza minima misurabile tra il confine di proprietà e il perimetro dei fabbricati vicini. In caso di perimetro variabile ai diversi piani, si farà riferimento a quello più prossimo al confine.

Distanza tra fabbricati

Distanza tra le fronti delle costruzioni, misurata in proiezione perpendicolare alle fronti stesse.

Ecosostenibile

Nel settore delle costruzioni è un'attività, un materiale, una tecnica, un prodotto e un'opera edilizia nella sua interezza che produce un basso impatto sull'ambiente esterno all'opera sia nella piccola che nella grande scala geografica e temporale; si include anche l'efficiente utilizzo delle risorse rinnovabili, il ridotto utilizzo delle risorse non rinnovabili e la produzione ridotta di carichi inquinanti imposti all'ambiente nel ciclo di vita dell'opera. Per basso impatto ambientale si intende un ridotto consumo delle risorse naturali, paesaggistiche e antropizzate e il contenimento dell'effetto di riduzione delle possibilità di queste di rigenerarsi sia nella scala temporale che geografica.

Fronte della costruzione

Figura geometrica piana o curva definita da una faccia del volume di costruzione e delimitata alle estremità inferiore e superiore rispettivamente dal piano di spiccato e dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

Fruibilità

La possibilità di godimento e uso di un edificio, di un ambiente, di un servizio, di un'opera d'arte, senza mettere a repentaglio la propria o altrui sicurezza e senza che siano necessari particolari accorgimenti da parte del soggetto fruitore.

Illuminazione naturale diretta

La possibilità di illuminare ambienti confinati con la luce naturale proveniente da aperture vetrate in facciata e in copertura anche se inclinate prospettanti spazi esterni.

Illuminazione naturale indiretta

Illuminazione naturale proveniente da locali attigui illuminati con luce naturale e diretta.

Illuminazione artificiale

Illuminazione proveniente da corpi luminosi artificiali.

Impianti tecnologici

Gli impianti di produzione e distribuzione dell'energia, elettrici, idraulici, di distribuzione del gas, di riscaldamento, di condizionamento, di sollevamento, per le telecomunicazioni, per la compattazione, differenziazione e conservazione dei rifiuti solidi urbani, necessari al funzionamento degli edifici o dei complessi immobiliari cui sono destinati.

Interventi relativi ad aree scoperte

Gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.

Involucro edilizio

Figura solida di inviluppo che delimita tutte le parti chiuse dell'edificio, comprese eventuali porzioni interrate, di qualsiasi destinazione e consistenza. L'involucro edilizio è delimitato nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, al lordo di eventuali bow-window e verande, nella parte inferiore dall'intradosso del piano di calpestio più basso, ancorché parzialmente o totalmente interrato.

Non concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio:

a) le logge, i portici, i porticati, gli spazi praticabili aperti in genere;

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 138
----------------------	---------------------------------	---------------	---------------

- b) i ballatoi aperti, i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate;
- c) le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio o a parti di esso;
- d) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;
- e) gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;
- f) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto di vista morfo-tipologico e strutturale;
- g) il maggiore spessore delle murature esterne, siano esse tamponature o muri portanti, oltre i trenta centimetri;
- h) il maggior spessore dei solai intermedi e di copertura oltre la funzione esclusivamente strutturale;
- i) le serre solari, per le quali sussista atto di vincolo circa tale destinazione e che abbiano dimensione comunque non superiore al 15 per cento della superficie utile delle unità abitative realizzate;

Locali principali, accessori, di servizio

I locali principali sono gli spazi destinati a soggiorno, cucina, camere da letto, locali ad usi diversi dalla residenza con permanenza continua di persone. I locali accessori sono gli spazi destinati a servizi igienici, bagni, locali studio, biblioteca, hobbies. I locali di servizio sono gli spazi destinati a disimpegno, ripostiglio, corridoio, autorimessa, altri spazi senza permanenza continua di persone.

Locali sotterranei

Locali in cui la quota di intradosso del solaio superiore sia inferiore od uguale a quella del piano di spiccato.

Manufatti o costruzioni accessorie

Si intendono per tali quei fabbricati non abitabili che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale, ecc..

I fabbricati accessori possono essere autorizzati solo contestualmente o posteriormente all'edificio rispetto al quale svolgono la loro funzione di servizio.

Manufatti provvisori

Manufatti, anche infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie e generalmente attivi per periodi non superiori a dodici mesi.

Organismo edilizio

L'insieme delle caratteristiche tipologiche, strutturali e di utilizzo di un fabbricato. Gli interventi che comportano una sensibile alterazione del rapporto tra le suddette caratteristiche modificano l'organismo edilizio (ad esempio, la trasformazione di un capannone industriale in una pluralità di unità con caratteristiche abitative).

Pavimentazioni considerate permeabili

Sono considerate superfici permeabili, le superfici finite a prato, orto o comunque coltivate, quelle in terra, terra battuta, ghiaia; sono inoltre considerate tali quelle soluzioni che non compromettono la permeabilità del terreno quali le superfici finite in legno con fughe inerbate, in corteccia vegetale e altri materiali idonei a garantire il passaggio dell'acqua.

Sono considerate altresì superfici permeabili le superfici aventi le caratteristiche precedentemente descritte e realizzate a copertura di costruzioni interrate con terreno di riporto contiguo al terreno naturale o a sistemazioni realizzate, di spessore non inferiore a metri lineari 0,50 rispetto al piano di copertura della costruzione. La suddetta superficie deve inoltre essere utilizzata in modo da non provocare l'inquinamento del sottosuolo.

Ai fini della verifica del rapporto di copertura definito dal PGT, per le superfici non rientranti fra quelle permeabili si applicano le seguenti disposizioni:

- pavimentazioni in pietra naturale e/o asfalto: indice di impermeabilizzazione pari al 100%,

- pavimentazioni in pietra naturale posati a secco su letto di sabbia, senza cappa inferiore: indice di impermeabilizzazione pari al 50%,
- pavimentazioni in blocchetti preconfezionati posati a secco su letto di sabbia, senza cappa inferiore: indice di impermeabilizzazione pari al 50%,
- autobloccanti in cemento tipo "prato armato" sono considerati filtranti al 50% mentre gli autobloccanti in P.V.C. sono da considerarsi filtranti al 100%.

Persona con disabilità

La disabilità indica l'interazione negativa dell'individuo con l'ambiente costruito. Si applica a tutte le persone, includendo anche gli anziani, i bambini, o le persone con difficoltà per un periodo temporaneo.

Piano di spiccato

Piano del terreno naturale o sistemato da progetto, se a quota inferiore, posto in aderenza all'edificio.

Potenzialità edificatoria

Capacità di un'area di essere edificata e conseguentemente di sostenere un insediamento umano, sia nell'ambito degli interventi di pianificazione esecutiva, sia nell'ambito degli interventi edili diretti.

Per gli interventi edili diretti, tale capacità è definita in alternativa da uno dei seguenti parametri:

- per gli interventi di nuova edificazione dall'applicazione degli indici di edificabilità all'area di effettiva proprietà, con destinazione edificabile in base alle tavole ed alla normativa di P.G.T., dedotti comunque la rete viaria, le aree di rispetto stradale, le strade private ad uso pubblico, le aree e gli spazi di uso pubblico e le aree destinate a verde privato, nonché verificata l'edificazione di preesistenti edifici sul medesimo lotto funzionale;
- per gli interventi di ristrutturazione edilizia, dalla consistenza planivolumetrica legittimamente in atto, degli edifici esistenti.

Requisiti di agibilità

La presenza in un locale dei requisiti di altezza (minima e media) e di aeroilluminazione minimi.

Riscontro d'aria

Possibilità di creare all'interno di una unità immobiliare un movimento d'aria tale da consentirne un adeguato ricambio, attraverso aperture situate su pareti contrapposte o perpendicolari tra loro, anche affacciantisi su cortili o cavedi.

Sicurezza ambientale

Esito positivo della verifica del rispetto di tutti gli indicatori ambientali quali: l'inquinamento acustico, l'inquinamento atmosferico, l'inquinamento del suolo e del sottosuolo, l'inquinamento idrico, l'inquinamento da radiazioni in genere.

Spazio di cottura

Parte del locale soggiorno o pranzo destinato alla preparazione e alla cottura degli alimenti.

Superficie minima dei cavedi

Per superficie minima si intende quella libera da proiezioni in pianta di parti aggettanti.

Superficie parcheggio

È la superficie complessiva, coperta o scoperta, destinata allo stazionamento dei veicoli e risultante dalla somma dell'area effettivamente occupata dall'autoveicolo (posto macchina o posto auto) e dell'area strettamente necessaria alle manovre di parcheggio, antistante il posto auto.

Tipologia

Insieme di elementi figurativi, strutturali e funzionali, tra loro correlati, attraverso i quali sono fissati i caratteri di una costruzione. Elementi tipologici sono, pertanto, quegli elementi specifici che determinano i caratteri fondamentali di un edificio. E' mutamento tipologico la trasformazione di questi caratteri fondamentali.

Verde verticale

La protezione e/o la decorazione insieme delle facciate di edifici e manufatti, realizzate mediante verde naturale, anche con l'utilizzo di fioriere, grigliati, rivestimenti parietali sagomati e altri manufatti tesi a favorire l'atteggiamento e lo sviluppo di idonee specie vegetali.

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 140
----------------------	---------------------------------	---------------	---------------

Verde pensile

La sistemazione a verde di terrazzi e piani di copertura, mediante inerbimenti parziali o totali e piantumazione di idonee specie vegetali, realizzati su riporti di terreno di coltivo, opportunamente dimensionati e strutturati.

Visitabilità

Possibilità, anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare. Sono spazi di relazione gli spazi di soggiorno o pranzo dell'alloggio e quelli dei luoghi di lavoro, servizio ed incontro, nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta.

ALLEGATO A – DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI

DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI DI CUI ALL'ALLEGATO B DELLA D.G.R. 24 OTTOBRE 2018 – N. XI/695: RECEPIMENTO DELL'INTESA TRA IL GOVERNO LE REGIONI E LE AUTONOMIE LOCALI, CONCERNENTE L'ADOZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO DI CUI ALL'ART. 4 COMMA 1 SEXIES, DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 GIUGNO 2001, N. 380

Elenco delle “Definizioni Tecniche Uniformi”

- A) Le “Definizioni tecniche uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi contenute nel presente Allegato, in conformità alla direttiva della DGR n° XI/695 del 24 ottobre 2018 “Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n° 380”, sono parte integrante del presente Regolamento Edilizio e delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.
- B) Le presenti definizioni si applicano ai titoli edilizi presentati successivamente alla entrata in vigore del contestuale nuovo Piano di Governo del Territorio
- C) Fino a vigenza, alla pianificazione attuativa già in corso all'entrata in vigore del nuovo PGT, si continuerà ad applicare la normativa e le definizioni previgenti
- D) Le presenti definizioni sono da intendersi integrative a quelle del Codice Civile.
- E) Sono suddivise in A1 – Definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi e A2 – Definizioni edilizie.

ALLEGATO A1 – Definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi**1. SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)**

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Indicazioni e specificazioni tecniche

La superficie territoriale si misura in metri quadrati (m²).

2. INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE (IT)

Quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Per superficie edificabile si intende la superficie linda.

L'indice di edificabilità territoriale si misura in metri quadrati su metri quadrati (m² / m²).

3. SUPERFICIE FONDIARIA (SF)

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Indicazioni e specificazioni tecniche

La superficie fondiaria si misura in metri quadrati (m²).

4. INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA (IF)

Quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Per superficie edificabile si intende la superficie linda.

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 142
----------------------	---------------------------------	---------------	---------------

L'indice di edificabilità fondiaria si misura in metri quadrati su metri quadrati (m² / m²).

5. DOTAZIONI TERRITORIALI (DT)

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Le dotazioni territoriali si misurano in metri quadrati (m²).

6. CARICO URBANISTICO (CU)

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso.

Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Il carico urbanistico si misura in metri quadrati (m²).

7. SUPERFICIE COPERTA (SCOP)

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.

La superficie coperta si misura in metri quadrati (m²).

8. INDICE DI COPERTURA (IC)

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Indicazioni e specificazioni tecniche

L'indice di copertura si esprime in percentuale (%).

9. SUPERFICIE PERMEABILE (SP)

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscono alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

Indicazioni e specificazioni tecniche

La superficie permeabile si misura in metri quadrati (m²).

Sono considerate superfici permeabili anche le pavimentazioni realizzate con materiali di tipo filtrante.

10. INDICE DI PERMEABILITÀ (IPT/IPF)

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

Indicazioni e specificazioni tecniche

L'indice di permeabilità territoriale e l'indice di permeabilità fondiaria si esprimono in percentuale (%).

11. SUPERFICIE SCOLANTE IMPERMEABILE DELL'INTERVENTO (SSI)

Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.

Indicazioni e specificazioni tecniche

La superficie scolante impermeabile si misura in metri quadrati (m²).

12. SUPERFICIE LORDA (SL)

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune.

Costituiscono parte della SL i locali ricavati nei sottotetti, nei piani seminterrati e nei piani terra, degli edifici che hanno acquisito l'abitabilità, sulla base di titoli abilitativi rilasciati anche in applicazione del titolo IV della L.R. n.12/2005 e s.m.i. e della L.R. n. 7/2017 e s.m.i.

La superficie linda si misura in metri quadrati (m²).

13. SUPERFICIE ACCESSORIA (SA)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi, le terrazze;
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore m. 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo della superficie accessoria utile e linda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili per la porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e linda;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale (art. 8 L.R. 7/2017);
- i volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi e corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo della superficie accessoria utile e linda.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune.

La superficie accessoria si misura in metri quadrati (m²).

14. SUPERFICIE TOTALE (STOT)

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati e interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

Indicazioni e specificazioni tecniche

La superficie totale si misura in metri quadrati (m²).

15. SUPERFICIE UTILE (SU)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Indicazioni e specificazioni tecniche

La superficie utile si misura in metri quadrati (m²).

16. SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC)

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC = SU+60%SA)

Indicazioni e specificazioni tecniche

La superficie complessiva si misura in metri quadrati (m²).

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 144
----------------------	---------------------------------	---------------	---------------

La superficie complessiva è il parametro da utilizzare ai fini del calcolo del costo di costruzione, ai sensi del Decreto ministeriale lavori pubblici 10 maggio 1977, n. 801 (determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici).

17. SUPERFICIE CALPESTABILE (SCAL)

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).

Indicazioni e specificazioni tecniche

Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.

18. VOLUME TOTALE O VOLUMETRIA COMPLESSIVA (VT)

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Il volume si misura in metri cubi (m^3).

19. ALTEZZA URBANISTICA (AU)

Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Con le presenti norme si assume il valore convenzionale di m 3,00 o per altezze superiori, quella effettiva, salvo che per i sottotetti abitabili per i quali si assume l' "Altezza Utile (HU)".

L'altezza convenzionale si misura in metri (m).

20. VOLUME URBANISTICO (VU)

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda (SL) per l'altezza urbanistica (AU), da utilizzarsi ai fini urbanistici.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Il Volume Urbanistico (VU) è utilizzato per la determinazione dei contributi di costruzione riferiti alla residenza, della qualità dei parcheggi privati e per eventuali verifiche edificatorie.

Per gli edifici interni al Tessuto di interesse storico e per gli edifici dismessi dall'attività agricola il "Volume Urbanistico" esistente è il prodotto della "Superficie coperta (SCOP)" per l' "Altezza Lorda (H londa)" di ciascun piano fuori terra.

Il Volume Urbanistico si misura in metri cubi (m^3).

21. NUMERO DEI PIANI (NP)

È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie londa (SL).

Indicazioni e specificazioni tecniche

Il numero di piani si misura con un numero intero.

Per numero di piani si utilizza l'acronimo (NP).

22. ALTEZZA LORDA (H londa)

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.

Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

Indicazioni e specificazioni tecniche

L'altezza londa si misura in metri (m).

23. ALTEZZA DEL FRONTE (H fronte)

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

Indicazioni e specificazioni tecniche

L'altezza del fronte si misura in metri (m).

24. ALTEZZA DELL'EDIFICIO (H)

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

Indicazioni e specificazioni tecniche

L'altezza dell'edificio si misura in metri (m).

25. ALTEZZA UTILE (HU)

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

Indicazioni e specificazioni tecniche

L'altezza media ponderata si ottiene, convenzionalmente, dividendo il volume netto del locale per l'area netta del pavimento ricavata escludendo le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre, fino ad una profondità massima di 0,50 m. Il volume è la sommatoria dei volumi delle diverse parti omogenee nelle quali risulta conveniente scomporre il locale al fine di effettuare i conteggi.

Per l'altezza utile si utilizza l'acronimo (HU).

L'altezza utile si misura in metri (m).

26. DISTANZE

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Si ricorda che, ai fini dell'applicazione dell'articolo 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

Dalla sagoma dell'edificio si escludono i balconi, aggetti e sporti fino a 1,50 m di profondità.

La distanza si misura in metri (m).

Allegato A2 – Definizioni edilizie**D1. SEDIME**

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

D2. SAGOMA

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,5 m.

D3. EDIFICIO

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

D4. EDIFICIO UNIFAMILIARE

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito a un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

D5. PERTINENZA

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

D6. PIANO FUORI TERRA

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 146
----------------------	---------------------------------	---------------	---------------

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

D7. PIANO SEMINTERRATO

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'articolo 4 della L.R. 7/2017.

D8. PIANO INTERRATO

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Con soffitto si intende l'intero spessore del solaio.

D9. SOTTOTETTO

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

D10. SOPPALCO

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

D11. VOLUME TECNICO

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

Indicazioni e specificazioni tecniche

I locali destinati alla raccolta dei rifiuti condominiali, sono da considerarsi volumi tecnici.

D12. BALCONE

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

D13. BALLATOIO

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

D14. LOGGIA/LOGGIATO

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Restano ferme le possibilità consentite dell'articolo 4, comma 4, della L.R. 39/2004.

D15. PENSILINA

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

D16. PORTICO/PORTICATO

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Restano ferme le possibilità consentite dalla L.R. 39/2004.

D17. TERRAZZA

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 147
----------------------	---------------------------------	---------------	---------------

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Restano ferme le possibilità consentite dalla L.R. 39/2004.

D18. TETTOIA

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

D19. VERANDA

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 148
----------------------	---------------------------------	---------------	---------------

ALLEGATO B – TABELLA SANZIONI AMMINISTRATIVE

- A) Per l'inosservanza alle norme del Regolamento Edilizio non indicate espressamente nella seguente tabella, si applica la sanzione di cui al successivo punto B).
- B) Per le diverse fattispecie di violazioni, sono stabilite le seguenti sanzioni:

Fattispecie della violazione	Sanzione prevista
Deposito di camper e roulotte negli spazi pubblici e privati	€ 300,00
Inesatta o incompleta comunicazione di inizio lavori	€ 150,00
Mancata comunicazione di inizio lavori	€ 300,00
Inesatto o incompleto cartello di cantiere	€ 100,00
Mancata esposizione del cartello di cantiere	€ 300,00
Mancanza in cantiere dei documenti abilitativi	€ 300,00
Mancata comunicazione della variazione dei nominativi dei responsabili indicati (nella comunicazione di inizio lavori)	€ 100,00
Carenze nell'allestimento e nella segnalazione del cantiere	€ 100,00
Mancata segnalazione del cantiere	€ 100,00
Mancata e ritardata comunicazione di fine lavori	€ 200,00
Mancato ripristino dello stato dei luoghi dei cantieri verso gli spazi pubblici Oltre al pagamento della suddetta sanzione, permane l'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi	€ 1.000,00
Inosservanza dell'obbligo di mantenere edifici ed aree libere in conformità a disposizioni di sicurezza, igiene e decoro pubblico	€ 500,00
Inosservanza dei dispositivi di ordinanze attuative del Regolamento Edilizio	€ 300,00
Inosservanza del mantenimento dell'altezza delle siepi a quanto disposto dal presente Regolamento	€ 300,00
Inosservanza delle indicazioni progettuali relative alla Tabella dei Colori: - per inosservanze minori - per inosservanze significative Oltre al pagamento della suddetta sanzione permane l'obbligo di ripristino secondo le indicazioni contenute nella Tabella dei Colori	€ 200,00 € 2.000,00

ALLEGATO C – LINEE GUIDA PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI**CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI****Articolo 1 – Finalità**

1. Il Comune attraverso le Linee guida per la sostenibilità degli interventi, allegato al Regolamento Edilizio Comunale, si propone di ridurre i consumi energetici e le emissioni di CO₂ nel settore edilizio, delineando azioni riguardanti il patrimonio edilizio esistente e le nuove costruzioni. E' inoltre attuazione di un obiettivo definito dal Piano di Azione per l'Energia Sostenibile (PAES) vigente.
2. Le presenti Linee guida integrano le disposizioni del Regolamento Edilizio e forniscono prescrizioni ed indicazioni atte a conseguire un risparmio energetico ed un uso razionale e responsabile delle fonti di energia, finalizzato a promuovere l'edilizia bioclimatica, integrare le fonti energetiche rinnovabili nel sistema involucro-impianti, attuare la certificazione energetica degli edifici, ridurre le emissioni inquinanti e climalteranti sul territorio comunale.
3. Sulla base delle normative vigenti, le presenti Linee guida hanno valore di indicazione e raccomandazione quale contributo aggiuntivo alla sostenibilità dell'ambiente e delle costruzioni, anche ai fini del raggiungimento delle classi di certificazione energetica maggiormente performanti.
4. Le presenti Linee guida sono redatte in conformità ai principi e ai requisiti di prestazione fissati dalla normativa vigente in materia di efficienza energetica, a cui si rimanda e secondo le definizioni riportate all'Allegato 1.
5. La classificazione degli edifici, in relazione alla loro destinazione d'uso, è quella definita dall'articolo 3 del decreto Presidente Repubblica 26 agosto 1993 n° 412 e s.m.i.

Articolo 2 – Campi di applicazione

1. Le disposizioni delle presenti Linee guida, fatto salvo ove sia diversamente specificato, si applicano a tutti gli edifici soggetti al rispetto di quanto previsto dalla norma regionale DGR n° 8745/2008 e s.m.i.
2. Le azioni previste e differenziate per categorie di edifici e di interventi (come identificati ai punti 5.2 e 7.1 della DGR n° 8745/2008 e all'art. 3 del D.Lgs. n° 192/05), sono di seguito elencate.
3. **Categoria "A"**
A1 – Edifici di nuova costruzione;
A2 – Ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro di edifici esistenti aventi superficie utile superiore a 1.000 mq;
A3 – Demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, anche in manutenzione straordinaria.
4. **Categoria "B"**
B1 – Interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgono più del 25% della superficie disperdente dell'edificio cui l'impianto di climatizzazione invernale o di riscaldamento è asservito;
B2 – Ampliamenti volumetrici quando il volume lordo dell'ampliamento a temperatura controllata o climatizzata risulti superiore al 20% del volume di quello esistente;
B3 – Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.
5. **Categoria "C"**
C1 – Interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgono il 25% o meno della superficie disperdente dell'edificio cui l'impianto di climatizzazione invernale o di riscaldamento è asservito;

C2 – Ampliamenti volumetrici sempre che il volume lordo dell'ampliamento a temperatura controllata o climatizzata risulti inferiore o uguale al 20% del volume di quello esistente;
C3 – Ristrutturazioni totali o parziali e manutenzione straordinaria dell'involucro edilizio all'infuori di quanto già previsto alla categoria "A".

6. Categoria "D"

D1 – Nuova installazione di impianti termici in edifici esistenti o ristrutturazione degli stessi impianti;
D2 – Sostituzione di generatori di calore.

7. Ai fini dell'applicazione dei requisiti previsti dalle Linee guida, per quanto riguarda gli ambiti di applicazione (destinazione d'uso degli edifici), si fa riferimento alle destinazioni d'uso previste dal DPR n° 412/93, art. 3. In particolare le categorie sono così definite:

E1 Edifici adibiti a residenza e assimilabili

E1 (1) Abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pena, caserme
E1 (2) Abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili
E1 (3) Edifici adibiti ad albergo, pensione ed attività similari.

E2 Edifici adibiti ad uffici e assimilabili

Edifici pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite anche ad attività industriali o artigianali, purchè siano da tali costruzioni scorporabili agli effetti dell'isolamento termico.

E3 Edifici adibiti ad ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili

ivi compresi quelli adibiti al ricovero o cura di minori o anziani, nonché le strutture protette per l'assistenza ed il recupero dei tossicodipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici.

E4 Edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili

E4 (1) quali cinema o teatri, sale di riunioni per congressi
E4 (2) quali mostre, musei e biblioteche, luoghi di culto
E4 (3) quali bar, ristoranti, sale da ballo.

E5 Edifici adibiti ad attività commerciale ed assimilabili

quali: negozi, magazzini di vendita all'ingrosso o al minuto, supermercati esposizioni.

E6 Edifici adibiti ad attività sportive

E6 (1) piscine, saune e assimilabili
E6 (2) palestre e assimilabili
E6 (3) servizi di supporto alle attività sportive.

E7 Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli ed assimilabili;

E8 Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali ed assimilabili.

8. Qualora si riscontri la mancata applicazione dei requisiti minimi obbligatori inseriti nel presente allegato energetico, si rimanda alle sezioni previste dalla normativa vigente
9. L'attuazione delle presenti Linee guida non genera alcun meccanismo incentivante, oltre a quelli previsti dalla normativa vigente.

Articolo 3 – Rinvii, prevalenza e norma transitoria

1. Dalla entrata in vigore del presente allegato, le disposizioni del medesimo prevalgono su tutte le contrastanti disposizioni contenute nelle restanti parti del Regolamento Edilizio Comunale e sono surrogate da sopravvenute disposizioni di superiore gerarchia della fonte.
2. Laddove le norme del presente allegato fossero in contrasto con le norme del Piano delle Regole o del Documento di Piano, prevarranno le norme del PGT.
3. Per quanto non previsto o specificato dal presente allegato, si rinvia alle disposizioni normative di riferimento europee, nazionali e di Regione Lombardia vigenti.

4. Per gli atti abilitativi e le comunicazioni edilizie la cui istanza o deposito siano avvenuti in data antecedente a quella di approvazione del presente Allegato, non si applicano le prescrizioni contenute nell'Allegato stesso.
5. Dette disposizioni valgono anche in caso di varianti dell'atto abilitativo o della comunicazione edilizia, che non alterino la categoria edilizia e le caratteristiche tipologiche di impostazione del progetto.

CAPO II – OBIETTIVI DI CONTENIMENTO ENERGETICO E DI MAGGIOR EFFICIENZA

Articolo 4 – Azioni di miglioramento

1. In attuazione del Piano di Azione per l'‘Energia Sostenibile (PAES) vigente, per il territorio comunale, con l'obiettivo di raggiungere una riduzione del 20% delle emissioni di CO₂, del 20% dei consumi energetici e dell'utilizzo del 20% di energia da fonti rinnovabili, si definiscono le seguenti azioni per il miglioramento dell'efficienza energetica globale, suddivise per categorie, come definite dall'articolo 2 del presente documento.

Articolo 5 – Obiettivi di miglioramento per categorie di interventi

1. Categoria “A”

Premessa	Per gli interventi in categoria A1, A2, A3, oltre agli obblighi previsti dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali (si richiamano in particolare il D.Lgs. n° 192/2005 come modificato dalla L. 90/2013, la DGR n° VIII/5018 del 2007 come modificata dalla DGR n° VIII/8745 del 2008 e la DGR n° IX/1811 del 2011), si prevede:
Requisito obbligatorio	<p>a) Riduzione del 10% dei valori limite di EP_H (indice di prestazione energetica) imposti dalla normativa regionale vigente a seconda della destinazione d'uso, in funzione del rapporto di forma e dei gradi giorno del comune in cui l'edificio è ubicato;</p> <p>b) Copertura minima da Fonti Energetiche Rinnovabili , D.Lgs. n° 28/2011 – All.3:</p> <p>b.1) garantire il contemporaneo rispetto della copertura del 50% dei consumi previsti per il fabbisogno annuo di acqua calda sanitaria (A.C.S.) e delle seguenti percentuali della somma dei consumi previsti per l'A.C.S., il riscaldamento e il raffrescamento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 35% a partire dal 01 gennaio 2014; - 50% a partire dal 01 gennaio 2017; <p>b.2) garantire la seguente potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili che devono essere obbligatoriamente installati sopra o all'interno dell'edificio nelle relative pertinenze, misurata in kW:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 kW ogni 65 mq di superficie coperta dell'edificio al piano terreno a partire dal 01 gennaio 2015; - 1 kW ogni 50 mq di superficie coperta dell'edificio al piano terreno a partire dal 01 gennaio 2017.
Deroghe	<p>Le precedenti disposizioni non si applicano qualora:</p> <p>a) l'edificio sia allacciato ad una rete di teleriscaldamento che ne copra l'intero fabbisogno di calore per il riscaldamento degli ambienti e la fornitura di acqua calda sanitaria;</p> <p>b) siano edifici di cui alla Parte seconda e all'articolo 136, comma 1, lettera b) e c) del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché edifici di pregio architettonico su conforme parere della Commissione per il Paesaggio, qualora il progettista evidensi che il rispetto delle prescrizioni implica un'alterazione incompatibile con il loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici e artistici.</p> <p>Le soglie percentuali indicate al punto b) sono ridotte del 50% qualora l'edificio sia ubicato in parti del territorio comunale classificate come “Ambiti di valorizzazione dei tessuti storici” (assimilabili alle zone A del Decreto Ministero dei Lavori Pubblici 2 aprile 1968, n° 1444).</p>
Osservazioni	L'impossibilità tecnica di ottemperare, in tutto o in parte, agli obblighi d'integrazione di cui ai commi precedenti deve essere evidenziata dal progettista nella relazione tecnica di cui all'allegato B alla DGR n° 8745/2008 e s.m.i. e dettagliata esaminando la non fattibilità tecnica di tutte le diverse opzioni tecnologiche disponibili.

2. Categoria "B"

Premessa	Per gli interventi in categoria B1, B2, B3, oltre agli obblighi previsti dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali (si richiamano in particolare il D.Lgs. n° 192/2005 come modificato dalla L. 90/2013, la DGR n° VIII/5018 del 2007 come modificata dalla DGR n° VIII/8745 del 2008 e la DGR n° IX/1811 del 2011), si prevede:
Requisito obbligatorio	<p>a) Riduzione del 10% dei valori limite di EP_H (indice di prestazione energetica) imposti dalla normativa regionale vigente a seconda della destinazione d'uso, in funzione del rapporto di forma e dei gradi giorno del comune in cui l'edificio è ubicato.</p> <p>Nel caso di ampliamento volumetrici la verifica si applica secondo quanto previsto dalla DGR n° VIII/8745 del 2008 al punto 7.1, lettera i) e l).</p> <p>Nel caso di ristrutturazione edilizia che coinvolga più del 25% della superficie disperdente dell'edificio cui l'impianto di climatizzazione invernale o di riscaldamento è asservito, ove si ometta di ristrutturare l'impianto termico si devono rispettare i valori di trasmittanza di cui al successivo comma 3;</p> <p>b) Copertura minima da Fonti Energetiche Rinnovabili, D.Lgs. n° 28/2011 – All. 3 per garantire il contemporaneo rispetto della copertura del 50% dei consumi previsti per l'ACS e le seguenti percentuali della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 20% a partire dal 01 gennaio 2014; - 25% a partire dal 01 gennaio 2017.
Deroghe	<p>Le precedenti disposizioni non si applicano qualora:</p> <p>a) l'edificio sia allacciato ad una rete di teleriscaldamento che ne copra l'intero fabbisogno di calore per il riscaldamento degli ambienti e la fornitura di acqua calda sanitaria;</p> <p>b) siano edifici di cui alla Parte seconda e all'articolo 136, comma 1, lettera b) e c) del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché edifici di pregio architettonico su conforme parere della Commissione per il Paesaggio, qualora il progettista evidensi che il rispetto delle prescrizioni implica un'alterazione incompatibile con il loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici e artistici.</p> <p>Le soglie percentuali indicate al punto b) sono ridotte del 50% qualora l'edificio sia ubicato in parti del territorio comunale classificate come "Tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale" (assimilabili alle zone A del Decreto Ministero dei Lavori Pubblici 2 aprile 1968, n° 1444).</p>
Osservazioni	L'impossibilità tecnica di ottemperare, in tutto o in parte, agli obblighi d'integrazione di cui ai commi precedenti deve essere evidenziata dal progettista nella relazione tecnica di cui all'allegato B alla DGR n° 8745/2008 e s.m.i. e dettagliata esaminando la non fattibilità tecnica di tutte le diverse opzioni tecnologiche disponibili

3. Categoria "C"

Premessa	Per gli interventi in categoria C1, C2, C3, oltre agli obblighi previsti dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali (si richiama in particolare la DGR n° VIII/5018 del 2007, come modificata dalla DGR n° VIII/8745 del 2008), si prevede:			
Requisito obbligatorio	I valori di trasmittanza termica delle strutture che delimitano l'involucro dell'edificio verso l'esterno, controterra, ovvero verso ambienti a temperatura non controllata (autorimessa, sottotetti, cantine, ecc.), limitatamente alla parte oggetto di intervento, devono rispettare i seguenti limiti:			
	STRUTTURE ORIZZONTALI OPACHE E TRASPARENTE			
	Pareti verticali opache (escluse porte)	Coperture	Pavimenti	Chiusure trasparenti comprensive di infissi
	$<0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$ *	$<0,27 \text{ W/m}^2\text{K}$ *	$<0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$ *	$<1,6 \text{ W/m}^2\text{K}$
	* Per gli interventi in categoria C, tali valori soggetti all'incremento del 30% previsto al punto 5.2 della DGR n° 8745/2008			
Deroghe	-			
Osservazio	-			

4. Categoria "D"

Premessa	Fermo restando quanto previsto dalla DGR n° 8745/2008 e s.m.i., si obbliga al rispetto dei seguenti indicatori: imposizione di livelli prestazionali relativi all'impianto termico, migliorativi rispetto alla normativa regionale in materia
Requisito obbligatorio	<p>Nel caso di nuova installazione o ristrutturazione dell'impianto termico, qualora interessino il rifacimento del sistema di emissione, distribuzione e generazione del calore, è fatto obbligo il rispetto dei seguenti valori limite inferiori dell'efficienza globale media stagionale dell'impianto termico per il riscaldamento:</p> $\varepsilon=77,5+3\log_{10}(Pn)\%$ <p>con fluido termo vettore circolare nella distribuzione solamente liquido</p> $\varepsilon=67,5+3\log_{10}(Pn)\%$ <p>con fluido termo vettore circolante nella distribuzione solo aria.</p> <p>Pn= potenza termica utile nominale del generatore di calore (per Pn>1000 kW porre Pn uguale a 1000kW);</p> <p>ε= efficienza globale media stagionale dell'impianto termico di climatizzazione invernale o riscaldamento e/o produzione di acqua calda sanitaria.</p> <p>$\log_{10}(Pn)$= è il logaritmo in base 10 della potenza termica utile nominale del generatore di calore o dei generatori di calore, quali pompe di calore, sistemi solari termici compreso ausiliario, ecc. al servizio del singolo impianto termico, espresso in kW.</p>
Deroghe	-
Osservazioni	Per intervento di ristrutturazione dell'impianto termico si intende un intervento che coinvolge più sottosistemi dell'impianto stesso (e non uno solo)

Articolo 6 – Premialità

1. A seguito del raggiungimento degli obiettivi di miglioramento dell'efficienza energetica previsti dal presente documento, allo stato attuale non sono previsti meccanismi di premialità, che potranno essere eventualmente definiti, successivamente con apposito provvedimento, dall'Amministrazione Comunale.

Articolo 7 – Certificazione energetica

1. Per le disposizioni inerenti la metodologia di calcolo e l'iter procedurale per la certificazione energetica degli edifici, ivi compreso il rilascio dell'attestazione e l'individuazione dei soggetti certificatori, si rimanda alla DGR n° VIII/5018 del 26 giugno 2007, modificata dalla DGR n° VIII/5773 del 31 ottobre 2007 e dalla DGR n° VIII/8745 del 22 dicembre 2008 e s.m.i.
2. L'Attestato di Prestazione Energetica, previsto dalla Direttiva Europea 2002/91/CE, è il documento redatto e asseverato da un Soggetto certificatore accreditato nell'elenco della Regione Lombardia nel rispetto delle norme contenute nella DGR n° VIII/5018 e s.m.i., attestante la prestazione energetica del sistema edificio-impianto analizzato, permettendo all'utente di avere una percezione di quelli che possono essere i costi di gestione connessi al riscaldamento-raffrescamento dell'edificio. Con l'approvazione del D.L. n° 63/2013, convertito con L. n° 90/2013, la Delibera n° X/1216 sostituisce a partire dal 15 gennaio 2014 la denominazione "Attestato di Certificazione Energetica" (ACE) in "Attestato di Prestazione Energetica" (APE).
3. Come definito dalla DGR n° VIII/8745 del 2008, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), deve essere predisposto al termine dei lavori afferenti interventi di:
 - nuova costruzione, demolizione, ricostruzione e ristrutturazione;
 - ristrutturazione edilizia che coinvolga più del 25% (venticinque per cento) della superficie disperdente;
 - ampliamento oltre il 20% del volume lordo a temperatura controllata e climatizzato;
 - al recupero abitativo del sottotetto.
4. L'APE deve essere altresì predisposto nei seguenti casi:

- per tutti gli edifici, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero edificio mediante la cessione di tutte le unità immobiliari che lo compongono effettuata con un unico contratto;
 - incentivi e agevolazioni di qualsiasi natura, sia come sgravi fiscali o contributi a carico di fondi pubblici o di generalità degli utenti, finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio o degli impianti;
 - contratti Servizio Energia e Servizio Energia "Plus", nuovi o rinnovati, relativi ad edifici pubblici o privati;
 - interventi di nuova installazione o ristrutturazione impianto termico e di sostituzione di generatore per l'installazione di potenze termiche utili nominali maggiori o uguali a 100 kW;
 - trasferimento a titolo oneroso delle singole unità immobiliari;
 - contratti di locazione soggetti all'obbligo di registrazione (ovvero contratti di qualsiasi ammontare, purchè di durata superiore a 30 giorni complessivi nell'anno), locazione finanziaria e di affitto di azienda comprensivo di immobili, siano essi nuovi o rinnovati, a una o più unità immobiliari.
5. L'ottenimento della certificazione energetica ai sensi dei sopra richiamati D.Lgs. n° 192/2005, DGR n° VIII/5018 del 26 giugno 2007 e DGR n° VIII/5773 del 31 ottobre 2007 e s.m.i., è presupposto per l'ottenimento del Certificato di Agibilità.
6. Gli oneri concernenti l'ottenimento della Certificazione Energetica sono a completo carico dei soggetti richiedenti la certificazione medesima.

Articolo 8 – Classe energetica degli edifici

1. Il parametro indicatore dell'efficienza energetica del sistema edificio-impianto e il fabbisogno per climatizzazione invernale EPH, che esprime il fabbisogno per riscaldamento invernale calcolato secondo il metodo indicato all'allegato E della DGR n° VIII/5018 del 26 giugno 2007 della Regione Lombardia e s.m.i., è determinato in:
 - a) kWh/m² per anno per gli edifici di classe E1, esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme;
 - b) kWh/m³ per anno per tutte le altre Classi di edifici.
2. Il fabbisogno energetico annuo deve essere calcolato con riferimento ai dati climatici e alle condizioni d'uso convenzionali stabiliti dalle norme, considerando l'energia termica richiesta durante la stagione invernale per mantenere il riscaldamento all'interno degli ambienti, tenuto conto delle dispersioni termiche dovute alla trasmissione del calore attraverso l'involucro, alla ventilazione e ai ponti termici, sottraendo i contributi dovuti agli apporti gratuiti e ai benefici derivanti dall'adozione di eventuali sistemi passivi di approvvigionamento energetico.
3. Per il calcolo del fabbisogno annuo di energia primaria nell'ambito degli interventi eseguiti sul territorio comunale, i valori limite sono identificati in funzione dei gradi giorno del Comune di riferimento, che variano a seconda della zona climatica in cui si ricade, come individuate all'art. 2 del DPR n° 412 del 26 agosto 1993. Di seguito si riportano le tabelle con i valori limite dell'indice di prestazione energetica per edifici ricadenti in zona climatica E:
 - a) edifici residenziali della classe E1, esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme ricadenti in zona climatica E (valori in kWh/m² anno):

Rapporto di forma S/V	2101 GG	3000 GG
≤0,2	34	46,8
≥0,9	88	116

b) tutti gli altri edifici:

Rapporto di forma S/V	2101 GG	3000 GG
≤0,2	9,6	12,7
≥0,9	22,5	31

Per tutti gli altri valori di S/V e GG, l'indice di prestazione energetica è ottenuto per interpolazione lineare tra i casi limite indicati nelle tabelle.

4. La classe energetica degli edifici relativamente alla climatizzazione invernale/riscaldamento è in funzione dell'indice di prestazione energetica (EPH) come riportato nella tabella che segue.

Classe	Edifici di categoria E1 kWh/m ² anno	Edifici altre categorie kWh/m ³ anno
A+	EP _H < 14	EP _H < 3
A	14 ≤ EP _H < 29	3 ≤ EP _H < 6
B	29 ≤ EP _H < 58	6 ≤ EP _H < 11
C	58 ≤ EP _H < 87	11 ≤ EP _H < 27
D	87 ≤ EP _H < 116	27 ≤ EP _H < 43
E	116 ≤ EP _H < 145	43 ≤ EP _H < 54
F	145 ≤ EP _H < 175	54 ≤ EP _H < 65
G	EP _H ≥ 175	EP _H ≥ 65

5. La classe energetica degli edifici, relativamente alla climatizzazione estiva/raffrescamento è in funzione dell'indice di prestazione termica (ETC), come riportato nella tabella che segue.

Classe	Edifici di categoria E1 kWh/m ² anno	Edifici altre categorie kWh/m ³ anno
A+	ET _C < 5	ET _C < 2
A	5 ≤ ET _C < 10	2 ≤ ET _C < 4
B	10 ≤ ET _C < 20	4 ≤ ET _C < 8
C	20 ≤ ET _C < 30	8 ≤ ET _C < 12
D	30 ≤ ET _C < 40	12 ≤ ET _C < 16
E	40 ≤ ET _C < 50	16 ≤ ET _C < 20
F	50 ≤ ET _C < 60	20 ≤ ET _C < 24
G	ET _C ≥ 60	ET _C ≥ 24

6. Per favorire la sostenibilità ambientale, perseguiendo un maggior grado di efficienza energetica del sistema edificio-impianto, si raccomanda l'attuazione di interventi e scelte progettuali atte a ottenere valori limite dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale inferiori a quelli relativi alla classe "B".

Articolo 9 – Targa energetica

- La targa energetica, rilasciata dall'Organismo regionale di accreditamento, deve essere conforme al modello riportato nell'Allegato D della D.G.R. n° VIII/8745 del 2008.
- La targa energetica può essere richiesta dal Soggetto certificatore per qualsiasi classe di consumo, riferita alla climatizzazione invernale o riscaldamento riportata sull'attestato di prestazione energetica. Il contributo quale partecipazione alle spese di produzione della targa energetica, posto a carico del Soggetto certificatore, è dovuto all'Organismo regionale di accreditamento.
- La targa deve essere esposta in un luogo che garantisca la sua massima visibilità e riconoscibilità.
- La targa energetica ha validità per il periodo di idoneità dell'attestato di prestazione energetica a cui si riferisce.

CAPO III – CRITERI DI BUONA PROGETTAZIONE ENERGETICA

Articolo 10 – Orientamento dell'edificio

Descrizione	L'orientamento è un aspetto importante per il bilanciamento energetico. Per le latitudini del centro-nord Italia l'orientamento migliore è quello che consente di avere maggiori superfici vetrate rivolte a sud per captare l'energia gratuita del sole, in quanto: <ul style="list-style-type: none"> - in inverno una parete verticale riceve un irraggiamento solare di debole intensità, visto la modesta altezza del sole sull'orizzonte; - in estate l'irraggiamento sulla facciata a sud rispetto alle facciate est e ovest è ridotto perché il sole è più alto all'orizzonte.
--------------------	--

Riferimenti normativi e legislativi	L. 10/91, D.Lgs. n° 192/05, D.Lgs. n° 311/06, Dir. 2002/91/CE, UNI GL 13, Regolamento Locale di Igiene Regione Lombardia, UNI 10349 "Riscaldamento e raffrescamento degli edifici"
Campo di applicazione	Categoria A1
Requisito obbligatorio	In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica, funzionale, storico-ambientale ed urbanistica, gli edifici di nuova costruzione devono essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di 45°, fermo restando il rispetto dell'art. 3.4.9 del Regolamento Locale di Igiene (Regione Lombardia). Le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire, nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre), il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.
Raccomandazioni	Si consiglia la forma allungata in direzione est-ovest, in quanto permette una disposizione degli ambienti interni con stanze di soggiorno, pranzo e stanze da letto sul lato sud per godere al massimo del soleggiamento e di una luce naturale; stanze di servizio, bagni e disimpegni dovrebbero invece occupare il lato nord.
Eccezioni	L'applicazione di questa norma, cogente per gli edifici nuovi, deve tenere conto degli eventuali impedimenti (ad esempio disposizione del lotto non conveniente, elementi naturali/morfologici o edifici che generano ombre portate, ecc.). In tal caso possono essere concesse delle eccezioni. Nel caso di alloggi con affaccio finestrato su un solo lato, è possibile concedere una deroga per quanto riguarda il divieto di esposizione a Nord, se il progettista redige una relazione tecnica nella quale dimostra che la soluzione proposta offre gli stessi vantaggi energetici.
Controllo	Verifica da tavole di progetto.

Articolo 11 – Rapporto S/V

Descrizione	La forma dell'edificio o compattezza è definita mediante il rapporto S/V, ossia il rapporto fra l'area delle superfici disperdenti ed il volume riscaldato che queste inglobano. Minore è la superficie a contatto con le condizioni climatiche esterne, minori sono le dispersioni nel periodo freddo. Questo significa che, a parità di volume riscaldato (V), il fabbisogno energetico di un edificio, decresce progressivamente con il decrescere della superficie disperdente (S), ovvero più il valore S/V è basso, minore è il fabbisogno energetico a parità di volume riscaldato.
Riferimenti normativi e legislativi	L. 10/91, D.Lgs. n° 192/05, D.Lgs. n° 311/06, Dir. 2002/91/CE
Campo di applicazione	Categoria A1
Requisito obbligatorio	-
Raccomandazioni	Si raccomanda di garantire un basso rapporto S/V, in modo da ridurre le dispersioni termiche verso l'esterno. Si ricorda infatti che: - un edificio dalla volumetria complessa, con portici, aggetti, terrazze o logge, a parità di volume riscaldato, consumerà più di un edificio dalla forma regolare; - dal punto di vita energetico è sempre preferibile un edificio denso: ad esempio case binate consumano meno di due case singole di uguale volume.
Osservazioni	La normativa nazionale vigente (D.Lgs. n° 311/2006, Allegato C) applica fattori di correzione al valore limite di Indice di prestazione energetica EP _H per la climatizzazione invernale in funzione del valore S/V dell'edificio e della zona climatica.
Controllo	Verifica da relazione tecnica di cui all'articolo 28, legge 8 gennaio 1991 n° 10, Allegato B della DGR n° 8745/2008.

Articolo 12 – Ventilazione naturale

Descrizione	Il presente articolo evidenzia la necessità di progettare gli edifici adottando semplici, ma efficaci strategie che consentano di garantire una ventilazione naturale degli ambienti.
Riferimenti normativi e legislativi	L. 10/91, D.Lgs. n° 192/05, D.Lgs. n° 311/06, Dir. 2002/91/CE, DGR n° 5798 del 11 giugno 2009

Campo di applicazione	Categoria A1, A2, A3, B1, B2 (solo per la parte oggetto di intervento)
Requisito obbligatorio	<p>1) La portata minima di ventilazione o aerazione che deve essere garantita per gli edifici residenziali è:</p> <ul style="list-style-type: none"> - per gli edifici o parti di edificio esistenti, $n = 0,5 \text{ V/h}$; - per gli edifici o parti di edificio nuovi, $n = 0,3 \text{ V/h}$; <p>dove n è il numero di ricambi d'aria medio giornaliero.</p> <p>2) Gli alloggi devono assicurare sufficienti condizioni sia igieniche sia di benessere termoigrometrico e garantire una portata minima di aria esterna, che serve a diluire e mantenere ad un livello accettabile la concentrazione degli inquinanti rilasciati nell'ambiente da persone e cose.</p> <p>Si ritiene che tali condizioni siano assicurate quando sia previsto per ogni alloggio il doppio riscontro d'aria e siano assicurate le superfici finestrate apribili nella misura non inferiore a 1/8 del pavimento.</p> <p>Inoltre tutti i locali di abitazione permanente (ad esclusione quindi di corridoi e disimpegni) devono usufruire di aerazione naturale diretta. Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili nel rispetto dei rapporti aeroilluminanti previsti dal Regolamento Locale di Igiene.</p> <p>3) Le disposizioni previste nel comma 2 non sono vincolanti nel caso di secondo bagno, che dovrà comunque essere ventilato meccanicamente. I ricambi d'aria previsti per le diverse destinazioni d'uso, possono essere anche garantiti con l'integrazione della ventilazione meccanica controllata.</p>
Raccomandazioni	<p>Si può ad ottimizzare la ventilazione manuale a patto di osservare le seguenti regole:</p> <ul style="list-style-type: none"> - evitare di aprire le finestre a ribalta poiché questo sistema di ventilazione, sicuramente il più diffuso, provoca tassi di ricambi decisamente troppo eccessivi, in quanto si sottovaluta la portata dei flussi di aria in entrata; - l'apertura completa di una finestra può essere efficace solo quando durante il periodo di riscaldamento essa si svolga in maniera molto disciplinata e per un breve intervallo di tempo (max 3-7 minuti); - l'apertura delle finestre deve sempre dipendere dal clima esterno. Quanto più freddo fa all'esterno, tanto meno dovranno stare aperte le finestre; l'asportazione del vapore acqueo funziona meglio quanto l'aria esterna è più fredda, cioè più secca; - orientarsi al fabbisogno effettivo di aria fresca.
Controllo	Verifica da relazione tecnica di cui all'articolo 28, legge 8 gennaio 1991 n° 10, Allegato B della DGR n° 8745/2008.

Articolo 13 – Illuminazione naturale

Descrizione	Lo scopo della progettazione con la luce naturale consiste nello sfruttare in modo efficiente la luce naturale attraverso opportune componenti e strategie di controllo, ovvero nel minimizzare il consumo energetico degli edifici e nel massimizzare il benessere all'interno degli spazi confinati.
Riferimenti normativi e legislativi	L. 10/91, D.Lgs. n° 192/05, D.Lgs. n° 311/06, Dir. 2002/91/CE, UNI GL 13, Regolamento Locale di Igiene Regione Lombardia (art. 3.4.11)
Campo di applicazione	Categoria A1, A2, A3, B1, B2 (solo per la parte oggetto di intervento)

Requisito obbligatorio	<p>Negli spazi destinati alle attività principali deve essere assicurata un’adeguata illuminazione naturale per garantire il benessere visivo e ridurre l’utilizzazione di fonti di illuminazione artificiale.</p> <p>La superficie finestrata dovrà assicurare in ogni caso un fattore medio di luce diurna non inferiore a 0,020, 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 norma vale solo per i locali la cui profondità non superi 2,5 volte l’altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento. In quest’ultimo caso potrà essere ammessa una profondità maggiore a condizione che sia incrementata proporzionalmente la superficie utile finestrata fino a raggiungere il 25% di quella del pavimento, nel limite massimo di profondità di 3,5 volte l’altezza del voltino dal pavimento.</p> <p>L’illuminazione naturale degli spazi che non dispongono di sufficienti aree esposte rispetto alla superficie utile interna, può essere garantita anche attraverso l’utilizzo di sistemi di illuminazione zenitale. Fermo restando il rispetto dei limiti imposti dal Regolamento Locale d’Igiene vigente.</p>
Raccomandazioni	<p>Per la progettazione degli spazi interni si consiglia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non realizzare zone troppo ampie con colori scuri; - cercare di utilizzare superfici con coefficiente di riflessione consigliato: soffitto > 80%, pareti 50-70%, pavimento 20-40%, arredi 25-45%; - utilizzare materiali con elevato coefficiente di trasmissione luminosa; - fornire le finestre di elementi di schermatura per consentire una regolazione individuale; - scegliere i colori sotto la giusta luce (naturale). <p>Per la scelta degli elementi trasparenti si consiglia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - scegliere il vetro in funzione di facciata e orientamento; - vetri troppo scuri non favoriscono la progettazione con la luce naturale; - per edifici storici: la scelta del vetro in sede di ristrutturazione deve essere tale da non alterare la facciata storica dell’edificio. <p>E’ fortemente consigliato l’utilizzo, soprattutto in edifici pubblici, del terziario e produttivi, di sfruttare le tecnologie e/o sistemi di captazione della luce naturale (ad esempio condotti di luce, <i>pipes light</i>, mensole di luce, pozzi di luce, ecc.).</p>
Controllo	Verifica da tavole di progetto.

CAPO IV – EFFICIENZA ENERGETICA DELL’INVOLUCRO

Articolo 14 – Isolamento termico dell’involtucro edilizio

Descrizione	Un buon isolamento termico consente un maggior risparmio energetico ed una migliore ritenzione del calore; si ottiene riducendo la trasmittanza termica degli elementi dell’involtucro edilizio.
Riferimenti normativi e legislativi	Le componenti opache e trasparenti dell’involtucro devono essere costruite nel rispetto dei valori limite di trasmittanza termica U indicati nella tabella A2 dell’Allegato A della DGR n° VIII/5018 del 26 giugno 2007, modificata dalla DGR n° VIII/5773 del 31 ottobre 2007 e dalla DGR n° VIII/8745 del 22 dicembre 2008 e s.m.i.
Campo di applicazione	Categoria A1, A2, A3, B1, B2, B3, C1, C2, C3 (solo per la parte oggetto di intervento)

Requisito obbligatorio	<p>1) Per gli interventi ricadenti nelle categorie A, B e C è obbligatorio intervenire sull'involturo edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i seguenti valori massimi di trasmittanza termica U:</p> <table border="1" data-bbox="516 354 1362 534"> <thead> <tr> <th colspan="4">STRUTTURE ORIZZONTALI OPACHE E TRASPARENTE</th></tr> <tr> <th>Pareti verticali opache (secluse porte ingresso)</th><th>Coperture</th><th>Pavimenti</th><th>Chiusure trasparenti comprensive di infissi</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td><0,30 W/m²K *</td><td><0,27 W/m²K *</td><td><0,30 W/m²K *</td><td><1,6 W/m²K</td></tr> </tbody> </table> <p><i>N.B. I limiti si applicano alle sole strutture interessate dagli interventi. Per gli interventi in categoria C, tali valori soggetti all'incremento del 30% previsto al punto 5.2 della DGR n° 8745/2008.</i></p> <p>I valori di U devono essere rispettati “a ponte termico corretto”, o in alternativa dalla trasmittanza termica media della “parete corrente più ponte termico”. Nel caso di pareti opache verticali esterne in cui fossero previste aree limitate oggetto di riduzione di spessore, sottofinestre e altri componenti, il limite è rispettato con riferimento alla superficie totale di calcolo. Nel caso di strutture orizzontali sul suolo i valori di U da confrontare col limite sono calcolati con riferimento al sistema strutture-terreno. Restano esclusi gli ingressi pedonali automatizzati, da considerare solo ai fini dei ricambi d’aria (comma 4, DPR n° 59/09).</p> <p>2) Nel caso in cui la copertura sia a falda e a diretto contatto con un ambiente accessibile (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la copertura, oltre a garantire gli stessi valori di trasmittanza di cui sopra, deve essere di tipo ventilato.</p> <p>3) Per gli interventi ricadenti nelle categorie A, B e C (solo per la parte oggetto di intervento), ad eccezione degli edifici di categoria E.8, si procede alla verifica di assenza di condensazioni superficiali e che le condensazioni interstiziali delle pareti opache siano limitate alla quantità rievaporabile secondo la normativa vigente (UNI EN ISO 13788). Qualora non esista un sistema di controllo dell’umidità relativa interna, per i calcoli necessari questa verrà assunta pari al 65% con una temperatura interna di 20°C (comma 17, DPR n° 59/09).</p> <p>4) Nei casi di interventi diversi dalle nuove costruzioni, gli incrementi di spessore dovuti ad integrazione, con manti di isolamento perimetrali, verticali od orizzontali od obliqui necessari a soddisfare i requisiti specifici per l’isolamento termo-acustico o per la realizzazione di superfici di adeguata inerzia termica, devono essere considerati secondo quanto previsto dal vigente PGT.</p> <p>5) Negli interventi interessanti il patrimonio edilizio esistente, nel caso di opere che comprendano la sostituzione di serramenti, valori delle trasmittanze termiche degli infissi e dei vetri dovranno essere gli stessi applicati alle nuove costruzioni.</p>	STRUTTURE ORIZZONTALI OPACHE E TRASPARENTE				Pareti verticali opache (secluse porte ingresso)	Coperture	Pavimenti	Chiusure trasparenti comprensive di infissi	<0,30 W/m ² K *	<0,27 W/m ² K *	<0,30 W/m ² K *	<1,6 W/m ² K
STRUTTURE ORIZZONTALI OPACHE E TRASPARENTE													
Pareti verticali opache (secluse porte ingresso)	Coperture	Pavimenti	Chiusure trasparenti comprensive di infissi										
<0,30 W/m ² K *	<0,27 W/m ² K *	<0,30 W/m ² K *	<1,6 W/m ² K										
Raccomandazioni	<p>Si consiglia l’adozione di infissi che montino vetri basso emissivi che presentino valore di U_g 1,1 W/mqK, con fattore solare compreso tra 0,5 e 0,6. I casonetti delle tapparelle dovranno essere isolati termicamente e alla tenuta all’aria nel caso di nuove realizzazioni o di interventi sull’esistente che comprendano la loro sostituzione.</p> <p>Si raccomandano valori inferiori, di trasmittanza termica, sia per le strutture opache verticali e orizzontali, così come per pavimenti e chiusure trasparenti.</p>												
Eccezioni	<p>Ai fini dell’applicazione del presente articolo sono considerate le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali. Sono invece esclusi dall’applicazione di questo articolo gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (a titolo d’esempio si cita il rifacimento dell’intonaco).</p>												

Deroghe ammesse ai parametri urbanistici, per l'involucro degli edifici	<p>1) A norma delle vigenti disposizioni legislative regionali le pareti perimetrali e gli orizzontamenti che costituiscono l'involucro esterno degli edifici che garantiscano riduzioni certificate superiori al 10% (dieci per cento) rispetto ai valori regolamentari, fissati dalle disposizioni regionali del fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica, non sono computati agli effetti dei parametri edilizi per la determinazione del volume, della superficie linda di pavimento e della superficie coperta.</p> <p>2) A norma delle vigenti disposizioni legislative regionali, LR n° 26/1995 art. 2, LR n° 33/2007 art. 12 e s.m.i., le pareti perimetrali e gli orizzontamenti degli edifici aventi spessore superiore a cm 30 non sono computati agli effetti dei parametri edilizi per la determinazione del volume, della superficie linda di pavimento e della superficie coperta fino ad una maggiore dimensione di cm 25 per le pareti verticali e di cm 15 per quelle orizzontali qualora i maggiori spessori siano finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche.</p> <p>3) Sono escluse dal computo delle verifiche dei parametri edilizi del volume, della superficie linda di pavimento e della superficie coperta gli incrementi di spessore per la realizzazione di pareti ventilate.</p> <p>4) Per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti che comportino una riduzione minima del 10% (dieci per cento) dei limiti di trasmittanza stabiliti dalle Norme per i fabbricati di nuova costruzione è consentita la deroga alle disposizioni stabilite dalle normative nazionali o regionali, nonché dalle disposizioni urbanistico edilizie comunali afferenti le distanze minime dai confini di proprietà, di protezione del nastro stradale e tra gli edifici nella misura massima di cm 20 (venti), nonché nella misura massima di cm 25 (venticinque) per le disposizioni afferenti l'altezza massima.</p> <p>5) La deroga della distanza tra gli edifici di cui al precedente comma si applica per entrambi gli edifici frontstanti.</p> <p>6) Gli interventi previsti dal presente articolo sono da escludersi, limitatamente al piano terra, per edifici prospicienti il suolo stradale, laddove si riduca il limite dimensionale dello spazio pubblico previsto per legge.</p>
Osservazioni	I risultati emersi da uno studio condotto da ARPA Lombardia per conto di Regione Lombardia dimostrano come i sovra-costi che possono derivare dall'adeguamento delle strutture dell'involucro ai valori di trasmittanza limite previsti dal presente articolo, siano estremamente ridotti rispetto al costo di costruzione dell'edificio e irrilevanti rispetto al prezzo di vendita.
Controllo	Verifica da relazione tecnica di cui all'articolo 28 legge 8 gennaio 1991, n° 10, Allegato B della DGR n° 8745/2008, elaborati di progetto, APE.

Articolo 15 – Ponti termici

Descrizione	Un ponte termico incide negativamente sull'isolamento di un edificio perché costituisce una fuga privilegiata per gli scambi di calore da e verso l'esterno. Questo fenomeno può essere generato da: <ul style="list-style-type: none"> - presenza di materiali eterogenei nell'organismo edilizio (per esempio muratura relativamente isolante e struttura in cemento armato) per sua natura buona conduttrice (ponti termici costruttivi); - discontinuità geometriche (ponti termici geometrici). Un classico esempio sono gli spigoli (ad esempio collegamenti tra parete e parete, l'innesto tra parete e solaio, la connessione tra pareti e serramenti, ecc.) in corrispondenza dei quali aumenta la superficie disperdente e le superfici isoterme, perpendicolari al flusso termico, si incurvano.
Riferimenti normativi e legislativi	L. 10/91, D.Lgs. n° 192/05, D.Lgs. n° 311/06, Dir. 2002/91/CE e regolamenti sulla Certificazione energetica. Delibera Giunta Regionale n° VIII/5018 del 26 giugno 2007. Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici e le integrazioni della DGR n° VIII/5773 del 31 ottobre 2007, DGR n° VIII/8745 del 22 dicembre 2008.
Campo di applicazione	Categoria A1, A2, A3, B1, B2 (solo per la parte oggetto di intervento)

Requisito obbligatorio	I valori di trasmittanza termica dell'involucro devono essere rispettati "a ponte termico corretto", o in alternativa dalla trasmittanza termica media della "parete corrente più ponte termico" (vedi art.14). Si prescrive l'inserimento dei cassonetti isolati nelle nuove costruzioni e negli interventi sull'esistente che prevedano la loro sostituzione.
Raccomandazioni	Nelle nuove edificazioni delle classi E1 (residenze e assimilabili), E2 (uffici e assimilabili), E3 (ospedali, cliniche e case di cura e assimilabili), E7 (attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili) è consigliata la realizzazione di un isolamento totale che racchiuda l'intero involucro, includendo le fondazioni, le murature contro terra, il tetto, i tamponamenti verticali perimetrali. In generale, al fine di evitare la presenza di ponti termici si raccomandano soluzioni di continuità del manto isolante che sarà collocato, secondo le tipologie costruttive, con preferenza del sistema a cappotto o a parete ventilata. A questo proposito, per la posa dei serramenti, si raccomanda altresì di effettuare soluzioni di continuità con i manti isolanti, rimanendo prescrittivo l'inserimento dei cassonetti isolati nelle nuove costruzioni e negli interventi sull'esistente che prevedano la loro sostituzione. Si raccomanda altresì di adottare soluzioni di taglio termico per i balconi in aggetto, che devono garantire una continuità con il sistema d'isolamento delle facciate, ovvero con soluzioni finalizzate a limitare al minimo la presenza di ponti termici e le conseguenti dispersioni di calore. A tal proposito sono ritenute ammissibili, salvo diritti di terzi, soluzioni costruttive che prevedano il totale distacco dei balconi dalle facciate a mezzo di appoggi diretti a terra, da realizzarsi al solo fine di evitare la formazione di ponti termici, lasciando una disposizione di continuità dell'isolamento dell'involucro edilizio, ma solo nel caso di adozione della soluzione cosiddetta "a cappotto" o a "parete ventilata". Tale soluzione costruttiva determina la formazione di un manufatto che non costituisce volumetria ai fini edilizi ed urbanistici, bensì sarà considerato solo ai fini del calcolo delle distanze di legge.
Controllo	Verifica da relazione tecnica di cui all'articolo 28 legge 8 gennaio 1991, n° 10, Allegato B delle DGR n° 8745/2008 e da elaborati di progetto.

Articolo 16 – Inerzia termica dell'involucro opaco

Descrizione	L'isolamento termico degli edifici è essenziale non solo nei mesi invernali, ma anche nei mesi estivi, poiché l'eccessiva esposizione diretta ai raggi solari può provocare fenomeni di surriscaldamento sia delle superfici opache che delle superfici trasparenti. Le superfici perimetrali, verticali e orizzontali degli edifici abitabili devono mantenere condizioni di comfort negli ambienti durante il periodo estivo evitando il surriscaldamento dell'aria grazie alla capacità di accumulare il calore (inerzia termica) e di attenuare e ritardare gli effetti delle variazioni di temperatura esterna (tempo di sfasamento dell'onda termica).
Riferimenti normativi e legislativi	UNI EN ISO 13786, D.Lgs. n° 192/05, D. Lgs. N° 311/06. DPR n° 59 del 02 aprile 2009.
Campo di applicazione	Categoria A1, A2, A3
Requisito obbligatorio	Verificare quanto segue: - per le pareti opache verticali ad eccezione di quelle nel quadrante nord-ovest/nord/nord-est, che la massa superficiale M (calcolata secondo la definizione dell'All. A del D.Lgs. n° 192/05 come massa superficiale della parete opaca compresa la malta dei giunti ed esclusi gli intonaci) sia superiore di 230 kg/mq; o in alternativa che il valore di trasmittanza termica periodica Y_E sia inferiore a 0,12 W/mqK; - per tutte le pareti opache orizzontali e inclinate, che il valore del modulo della trasmittanza termica periodica (Y_E) sia inferiore a 0,20 W/mqK.
Raccomandazioni	Gli effetti positivi che si ottengono con il rispetto dei valori di massa superficiale o trasmittanza termica periodica delle pareti opache, possono essere raggiunti, in alternativa, con l'utilizzo di tecniche e materiali, anche innovativi, ovvero coperture a verde, che permettano di contenere le oscillazioni della temperatura degli ambienti in funzione dell'irraggiamento solare. In tale caso deve essere prodotta una adeguata documentazione e certificazione delle tecnologie e dei materiali che ne attestino l'equivalenza con le predette disposizioni.

Osservazioni	La normativa, all'art. 4 del DPR n° 59/2009, prevede che la verifica di massa e trasmittanza termica periodica venga effettuata, ad esclusione della zona F, nei casi in cui Im,s 290 W/m ² . Si è scelto di richiedere comunque tale verifica in quanto per Mantova il valore di Im,s è pari a 286 W/m ² .
Controllo	Verifica da relazione tecnica di cui all'articolo 28 legge 8 gennaio 1991, n° 10, Allegato B della DGR n° 8745/2008, elaborati di progetto, APE.

Articolo 17 – Isolamento acustico

Descrizione	Il rumore proveniente dall'esterno, di edifici attigui ma anche dall'interno degli stessi edifici, può diventare in particolari condizioni fonte di disagio e fastidio per gli occupanti: in particolare può disturbare il sonno o la privacy. Già in fase di progetto di un edificio devono quindi essere presi precisi provvedimenti finalizzati a: evitare che il suono esterno entri nell'edificio o comunque a fare in modo che ne sia smorzata l'intensità ed evitare che all'interno dell'edificio il suono si propaghi con facilità da un ambiente all'altro.
Riferimenti normativi e legislativi	Regolamento Edilizio, DPCM del 5 dicembre 1997, L.R. n° 13 del 10 agosto 2001
Campo di applicazione	Categoria A1, A2, A3, B1, B2, B3 (solo per la parte oggetto di intervento)
Requisito obbligatorio	Si devono rispettare i requisiti acustici del Regolamento Edilizio e del d.P.C.M. 5 dicembre 1997 e s.m.i., per quanto riguarda i rumori esterni, i rumori provenienti da altre unità abitative, i rumori da calpestio e da impianti; prescritta l'adozione di soluzioni tecnologiche che rispettino i valori di isolamento prescritti dal sopracitato decreto. E' obbligatorio consegnare, contestualmente al Permesso di Costruire o alla SCIA, la relazione completa riguardante il clima acustico come previsto dal d.P.C.M. del 5 dicembre 2007.
Raccomandazioni	Per garantire un buon fonoisolamento all'interno degli edifici, ossia minimizzare la trasmissione del rumore sia di tipo aereo che di tipo impattivo, è necessario: - predisporre una corretta dislocazione delle stanze e delle finestre in funzione delle sorgenti di rumore esterne; - organizzare gli spazi interni in modo da evitare disturbi fra ambienti adiacenti: meglio quindi evitare stanze da letto adiacenti a scale o corridoi, oppure a contatto con le installazioni dei bagni; - scegliere per pareti, solaio, tetto, dei materiali e delle soluzioni costruttive che assicurino una sufficiente protezione dai rumori, possibilmente migliore rispetto ai limiti di legge del 5%.
Controllo	Verifica da elaborati progettuali, relazione di progetto e asseverazioni finali.

Articolo 18 – Coperture a verde

Descrizione	Il tetto verde è una soluzione che si basa sull'utilizzo di terre e vegetali in sostituzione dei manti di copertura tradizionale, sia nel caso di coperture piane che inclinate.
Riferimenti normativi e legislativi	UNI11235
Campo di applicazione	Categoria A1
Requisito obbligatorio	-

Raccomandazioni	Per una migliore coibentazione delle coperture si potrà ricorrere alla creazione di coperture vegetali (tetti verdi), garantendo l'assoluta impermeabilizzazione del sottotetto ed adeguato sistema di irrigazione e accessibilità che ne garantiscono una corretta manutenzione. Gli apparati arborei vegetali potranno contribuire al miglioramento del microclima degli edifici qualora siano adottati i seguenti accorgimenti: - si eviti la collocazione di alberature sempreverdi che formino barriera dell'irraggiamento solare invernale delle pareti dei fabbricati; - si dispongano alberature sempreverdi a protezione del vento delle pareti volte prevalentemente a tramontana; - si dispongano alberature a foglia caduca che limitino l'irraggiamento solare estivo sulle pareti e la luce riflessa dalle aree prospicienti il fabbricato; - si dispongano le alberature così da favorire gli effetti mitigativi del surriscaldamento sulle pareti effettuato dalle brezze; - si dispongano alberature e/o pergolati per ombreggiare le aree destinate a parcheggio.
Osservazioni	I tetti verdi sono coperture piane o leggermente inclinate composte (al di sora della tradizionale stratificazione) da uno strato consistente (almeno 10-15 cm) di terra e di apposita erba. Questa soluzione consente di ottenere raffrescamenti naturali (dovuti allo sfasamento dell'onda termica) degli ambienti sottostanti anche di 2-3°C.
Controllo	Verifica da tavole progettuali e relazione di calcolo di cui Allegato B della DGR n° 8745/2008.

Articolo 19 – Sistemi solari passivi/serre bioclimatiche

Descrizione	La serra bioclimatica è una tecnologia passiva per il controllo dei flussi termoigrometrici attraverso l'edificio finalizzata al miglioramento del comfort abitativo e alla riduzione dei consumi energetici. Fisicamente è costituita da uno spazio vetrato, posto in adiacenza all'edificio e abitabile in alcuni periodi dell'anno, che contribuisce al riscaldamento e al raffrescamento dell'edificio.
Riferimenti normativi e legislativi	DGR n° X/1216 del 10 gennaio 2014 L.R. n° 39/04 articolo 4.4. e s.m.i. Regolamento Locale d'Igiene (art. 3.4.11)
Campo di applicazione	Categoria A1, A2, A3, B1, B2, B3, C1, C2, C3 (solo per la parte oggetto di intervento)
Requisito obbligatorio	-

Raccomandazioni	<p>1) L'articolo suggerisce l'installazione di serre e sistemi solari passivi per tutte le categorie, prediligendo, quando possibile, la realizzazione di una serra bioclimatica in adiacenza all'edificio, nel rispetto della normativa vigente.</p> <p>2) In attuazione delle disposizioni contenute nella LR 21 dicembre 2004, n° 39, art. 4, comma 4, le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio possono essere considerati volumi tecnici e pertanto, essere escluse dai computi per il rispetto dei limiti volumetrici, di superficie linda di pavimento e di superficie coperta, a condizione che l'inserimento nell'edificio e nel contesto sia valutato favorevolmente dalla Commissione del Paesaggio e che rispettino le prescrizioni di cui al comma successivo.</p> <p>3) Le serre bioclimatiche che possono essere considerate volumi tecnici devono essere rivolte nel quadrante sud-ovest, sud e sud-est, dimostrare con idonea relazione il guadagno energetico conseguito e compositivamente integrate nell'organismo edilizio e rispettare le seguenti disposizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) la superficie netta in pianta della serra bioclimatica o della porzione di serra sia inferiore o uguale al 15% della superficie utile di ciascun subalterno a cui è collegata; la possibilità di realizzare una serra bioclimatica o una loggia addossata o integrata nell'edificio, di superficie maggiore a quella sopra indicata, è ammessa solo qualora l'ampliamento relativo alla superficie che eccede il suddetto limite sia consentito dallo strumento urbanistico locale, fatto salvo il versamento, per la sola parte eccedente, degli oneri di urbanizzazione e dei contributi previsti dalle norme edilizie vigenti; b) la superficie disperdente della serra sia costituita per almeno il 50% da elementi trasparenti; c) gli spazi non devono contenere alcun tipo di impianto o mezzo di riscaldamento e/o raffrescamento; d) gli spazi devono essere separati dagli spazi agibili da una parete priva di serramenti apribili, onde evitare l'integrazione con le porzioni di edificio/unità immobiliare retrostante, salvo che non abbiano una larghezza massima interna non superiore a 90 cm; e) le parti trasparenti siano tutte dotate di mezzi oscuranti atti ad evitare il surriscaldamento estivo; f) i locali agibili retrostanti la serra bioclimatica abbiano aperture di ventilazione sufficienti, nel rispetto del vigente Regolamento Locale d'Igiene, disposte su pareti non interessate dalla serra bioclimatica; g) ove le serre non siano agibili dall'interno delle unità immobiliari con i limiti di cui alla precedente lettera d), dovranno avere unico accesso di manutenzione dall'esterno; h) la serra consenta una riduzione, documentata nella relazione tecnica di cui all'Allegato B della DGR n° VIII/5018 e s.m.i., pari ad almeno il 10% del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale o il riscaldamento di ciascun subalterno a cui è collegata; tale riduzione non è richiesta qualora la realizzazione della serra bioclimatica avvenga nell'ambito di un intervento di ristrutturazione edilizia che coinvolga più del 2% della superficie disperdente dell'intero edificio a cui è addossata o integrata e siano, di conseguenza, rispettati i requisiti di cui al punto 7 della DGR n° 8745/2008.
Controllo	Verifica da relazione tecnica di cui all'articolo 28 legge 8 gennaio 1991, n° 10, Allegato B della DGR n° 8745/2008 ed elaborati di progetto.

Articolo 20 – Schermature delle superfici trasparenti

Descrizione	Nella progettazione degli edifici è necessario adottare alcune strategie, a livello di involucro, per ridurre gli effetti indesiderati della radiazione solare: occorre quindi evitare i disagi provocati da una insufficiente attenuazione della luce entrante, in relazione a attività di riposo e sonno e contribuire al raggiungimento di adeguate condizioni di benessere termico estivo. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che consentano la schermatura e l'oscuramento.
Riferimenti normativi e	L. n° 10/91, D.Lgs. n° 192/05, D.Lgs. n° 311/06, Dir 2002/91/CE, DPR n° 59/09, Regolamento Locale di Igiene, DGR n° VIII/5018, DGR n° VIII/8745.

Campo di applicazione	Categoria A1, A2, A3, B1, B2, B3, C1, C2, C3 (solo per la parte oggetto di intervento)
Requisito obbligatorio	<p>1) Le pareti trasparenti dell'involucro edilizio devono essere dotate di dispositivi fissi o mobili che consentano la schermatura e l'oscuramento. Le schermature fisse (aggetti, logge, brise soleil, porticati, balconi, ecc.) devono risultare congrue all'orientamento delle facciate su cui vengono installate; tali schermature, nel periodo estivo, devono garantire per ogni esposizione, una schermatura minima della radiazione solare pari al 70%, calcolata secondo quanto previsto dalla norma UNI TS 11300 parte I.</p> <p>Il requisito non si applica nel caso di componenti vetrate utilizzate nell'ambito di sistemi di captazione dell'energia solare (serra) appositamente progettati per tale scopo, purché ne sia garantito il corretto funzionamento anche in regime estivo.</p> <p>2) E' resa obbligatoria la presenza di elementi schermanti esterni ad eccezione delle categorie E(6) ed E(8). Qualora se ne dimostri la non convenienza in termini tecnico- economici, detti sistemi possono essere omessi in presenza di superfici vetrate con fattore solare (UNI EN 410) minore o uguale a 0,5. Tale valutazione deve essere evidenziata nella relazione tecnica (art. 4, comma 19, DPR n°59/09).</p> <p>3) <i>"Nel caso di ristrutturazioni edilizie che coinvolgano il 25% o meno della superficie disperdente dell'edificio a cui l'impianto è asservito, nel caso di manutenzioni straordinarie, nel caso di ampliamenti volumetrici, sempreché il volume lordo a temperatura controllata o climatizzata della nuova porzione sia uguale o inferiore al 20% dell'esistente e nel caso di recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti è consentito impiegare al posto dei sistemi schermanti sistemi filtranti che assicurino le stesse prestazioni"</i> (art. 5.4., comma a), DGR n° 8745/2008).</p>
Raccomandazioni	<p>Per la scelta degli elementi di schermatura si raccomanda:</p> <ul style="list-style-type: none"> - progettare la forma dell'edificio, in modo che risulti auto-schermante, massimizzando il perimetro di esposizione alla luce naturale; - impiegare la vegetazione come elemento di schermatura esterno stagionale; - progettare i sistemi di schermatura esterna con lo scopo di prevenire/limitare l'abbagliamento negli ambienti interni; - è da preferirsi l'utilizzo di sistemi oscuranti mobili con autoregolazione in funzione dell'inclinazione dei raggi solari.
Eccezioni	"Nel caso di documentata impossibilità tecnica di raggiungere il 70% di riduzione dell'irradiazione solare massima estiva con i soli sistemi schermanti è consentita l'adozione combinata di sistemi schermanti e filtranti" (art. 5.4, comma a), DGR n° 8745/2008).
Osservazioni	E' opportuno che le schermature fisse (aggetti, frangisole, logge, ecc.) siano congruenti con l'orientamento della facciata di riferimento (ad esempio aggetti orizzontali per le facciate esposte a Sud e aggetti verticali per le facciate esposte ad Est e Ovest).
Controllo	Verifica da tavole progettuali. La presenza di sistemi schermanti deve essere documentata nella relazione tecnica di cui all'articolo 28 legge 8 gennaio 1991, n° 10, Allegato B della DGR n° 8745/2008.

Articolo 21 – Controllo della climatizzazione estiva

Descrizione	I nuovi edifici devono essere realizzati utilizzando prioritariamente le soluzioni di miglioramento delle prestazioni dell'involucro rivolte a ridurre i carichi di raffrescamento e le strategie di raffrescamento passivo descritte in precedenza, al fine di limitare l'uso della climatizzazione estiva attiva (vedi art. 25).
Riferimenti normativi e legislativi	DPR n° 59/2009
Campo di applicazione	Categoria A1, A2, A3, B1, B2, B3, C1, C2, C3 (solo per la parte oggetto di intervento)

Requisito obbligatorio	<p>Gli edifici di cui sopra devono essere realizzati con tutti gli accorgimenti atti a limitare i fabbisogni per la climatizzazione estiva e per il contenimento della temperatura interna negli ambienti (art. 4, comma 18, DPR n° 59/09). A tale scopo, per tutte le categorie di edifici, con esclusione degli edifici di classe E5, E6, E7 e E8, il progettista:</p> <ul style="list-style-type: none"> - valuta puntualmente e documenta l'efficacia dei sistemi schermanti delle superfici vetrate, esterne e interne, tali da ridurre l'apporto di calore per irraggiamento solare; - utilizza al meglio le condizioni ambientali esterne e le caratteristiche distributive degli spazi per favorire la ventilazione naturale dell'edificio; - adotta sistemi di ventilazione meccanica controllata nel caso non sia efficace lo sfruttamento della ventilazione naturale. <p>In questo caso è prescritta l'adozione di un recuperatore di calore ogni qualvolta la portata totale di ricambio (G) e il numero di ore di funzionamento (M) del sistema di ventilazione, siano superiori ai valori limite riportati nella seguente tabella (DPR n° 412/93, art. 5, comma 13 e Allegato C):</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center; background-color: #e0f2e0;">G</th><th colspan="2" style="text-align: center; background-color: #e0f2e0;">M</th></tr> <tr> <th style="text-align: center; background-color: #e0f2e0;">Portata totale aria</th><th colspan="2" style="text-align: center; background-color: #e0f2e0;">Numero di ore annuo di funzionamento</th></tr> <tr> <th style="text-align: center; background-color: #e0f2e0;">m³/h</th><th style="text-align: center; background-color: #e0f2e0;">da 1400 a 2100 gradi giorno</th><th style="text-align: center; background-color: #e0f2e0;">oltre 2100 gradi giorno</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">2.000</td><td style="text-align: center;">4.000</td><td style="text-align: center;">2.700</td></tr> <tr> <td style="text-align: center;">5.000</td><td style="text-align: center;">2.000</td><td style="text-align: center;">1.200</td></tr> <tr> <td style="text-align: center;">10.000</td><td style="text-align: center;">1.600</td><td style="text-align: center;">1.000</td></tr> <tr> <td style="text-align: center;">30.000</td><td style="text-align: center;">1.200</td><td style="text-align: center;">800</td></tr> <tr> <td style="text-align: center;">60.000</td><td style="text-align: center;">1.000</td><td style="text-align: center;">700</td></tr> </tbody> </table> <p>Il fabbisogno energetico per il raffrescamento estivo dell'involucro edilizio dovrà essere inferiore ai seguenti valori massimi:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">20 kWh/m² a calcolato secondo la norma UNI 11300 parte I</td><td style="width: 50%; text-align: center;">10 kWh/m³ a calcolato secondo la norma UNI 11300 parte I</td></tr> </table>				G	M		Portata totale aria	Numero di ore annuo di funzionamento		m ³ /h	da 1400 a 2100 gradi giorno	oltre 2100 gradi giorno	2.000	4.000	2.700	5.000	2.000	1.200	10.000	1.600	1.000	30.000	1.200	800	60.000	1.000	700	20 kWh/m ² a calcolato secondo la norma UNI 11300 parte I	10 kWh/m ³ a calcolato secondo la norma UNI 11300 parte I
G	M																													
Portata totale aria	Numero di ore annuo di funzionamento																													
m ³ /h	da 1400 a 2100 gradi giorno	oltre 2100 gradi giorno																												
2.000	4.000	2.700																												
5.000	2.000	1.200																												
10.000	1.600	1.000																												
30.000	1.200	800																												
60.000	1.000	700																												
20 kWh/m ² a calcolato secondo la norma UNI 11300 parte I	10 kWh/m ³ a calcolato secondo la norma UNI 11300 parte I																													
Raccomandazioni																														
Il valore del fabbisogno energetico per il raffrescamento dovrà risultare dalla relazione tecnica da depositare in Comune contestualmente alla Dichiarazione di inizio lavori.																														
Osservazioni																														
Controllo																														
Verifica da relazione tecnica di cui all'articolo 28 legge 8 gennaio 1991, n° 10, Allegato B della DGR n° 8745/2008, elaborati di progetto, APE.																														

CAPO V – EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI

Articolo 22 – Generatori ad alto rendimento

Descrizione	Installare sistemi di produzione del calore ad alto rendimento riduce i consumi ed aumenta il rendimento dell'impianto di produzione dell'energia termica, aumentando così l'efficienza dell'edificio.
Riferimenti normativi e legislativi	DGR n° 518/2007 e s.m.i., D.Lgs. n° 192/05 e s.m.i.
Campo di applicazione	Categoria A1, A2, A3, B1, B2 (solo per la parte oggetto di intervento), D1, D2

Requisito obbligatorio	<p>1) Fatte salve le disposizioni di cui alla DGR n° 5018/2007, per gli interventi ricadenti nelle suddette categorie in cui è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o del solo generatore di calore, è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento. I nuovi generatori di calore dovranno avere i seguenti rendimenti termici utili (a carico pari al 100% della potenza termica utile nominale):</p> <ol style="list-style-type: none"> Caldaie a condensazione ad aria o ad acqua: $\eta \geq 93 + 2 \log P_n$ dove P_n è la potenza utile nominale espressa in kW, e dove per valori maggiori di 400 kW si applica il limite massimo di 400 kW; Generatori di calore a combustione: $\eta \geq 90 + 2 \log P_n$ dove P_n è la potenza utile nominale espressa in kW, e dove per valori maggiori di 400 kW si applica il limite massimo di 400 kW; Pompe di calore elettriche, endotermiche, assorbimento: Valori minimi del Coefficiente di Prestazione (COP) e Fattore di utilizzazione del gas (GUE) <table border="1"> <thead> <tr> <th>Pompe di calore</th> <th>Tipologia</th> <th>Condizioni nominali di riferimento</th> <th>COP-GUE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">Elettriche</td> <td>aria-acqua</td> <td>7° - 35°</td> <td>≥ 3,00</td> </tr> <tr> <td>acqua-acqua</td> <td>10° - 35°</td> <td>≥ 4,50</td> </tr> <tr> <td>terra-acqua</td> <td>0° - 35°</td> <td>≥ 4,00</td> </tr> <tr> <td>terra-aria</td> <td>0° - 20°</td> <td>≥ 4,00</td> </tr> <tr> <td>acqua-aria</td> <td>15° - 20°</td> <td>≥ 4,70</td> </tr> <tr> <td>aria-aria</td> <td>7° - 20°</td> <td>≥ 4,00</td> </tr> <tr> <td rowspan="6">Endotermiche</td> <td>aria-acqua</td> <td>7° - 30°</td> <td>≥ 1,38</td> </tr> <tr> <td>acqua-acqua</td> <td>10° - 30°</td> <td>≥ 1,56</td> </tr> <tr> <td>terra-acqua</td> <td>0° - 30°</td> <td>≥ 1,47</td> </tr> <tr> <td>terra-aria</td> <td>0° - 20°</td> <td>≥ 1,59</td> </tr> <tr> <td>acqua-aria</td> <td>10° - 20°</td> <td>≥ 1,60</td> </tr> <tr> <td>aria-aria</td> <td>7° - 20°</td> <td>≥ 1,46</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">Assorbimento</td> <td>aria-acqua</td> <td>7° - 50°</td> <td>≥ 1,30</td> </tr> <tr> <td>terra-acqua</td> <td>0° - 50°</td> <td>≥ 1,25</td> </tr> <tr> <td>acqua-acqua</td> <td>10° - 50°</td> <td>≥ 1,40</td> </tr> </tbody> </table> <p>2) Per gli interventi ricadenti nelle categorie di cui sopra in cui è prevista la realizzazione o il completo rifacimento dei sistemi di emissione, distribuzione e di generazione del calore, il valore limite inferiore dell'efficienza globale media stagionale dell'impianto termico per il riscaldamento dovrà rispettare il seguente valore:</p> $\varepsilon_{gyr} = 75 + 3 \log_{10}(P_n) \%$ <p>con fluido termovettore circolante nella distribuzione solamente liquido;</p> $\varepsilon_{gyr} = 65 + 3 \log_{10}(P_n) \%$ <p>con fluido termovettore circolante nella distribuzione solamente aria;</p> <p>dove P_n è il rendimento termico utile nominale del generatore di calore o dei generatori (quale pompe di calore, sistemi solari termici compreso ausiliario, ecc.) al servizio del singolo impianto termico, espresso in kW. Per valori di P_n superiori a 400 kW si applica il limite massimo corrispondente a 400 kW.</p>				Pompe di calore	Tipologia	Condizioni nominali di riferimento	COP-GUE	Elettriche	aria-acqua	7° - 35°	≥ 3,00	acqua-acqua	10° - 35°	≥ 4,50	terra-acqua	0° - 35°	≥ 4,00	terra-aria	0° - 20°	≥ 4,00	acqua-aria	15° - 20°	≥ 4,70	aria-aria	7° - 20°	≥ 4,00	Endotermiche	aria-acqua	7° - 30°	≥ 1,38	acqua-acqua	10° - 30°	≥ 1,56	terra-acqua	0° - 30°	≥ 1,47	terra-aria	0° - 20°	≥ 1,59	acqua-aria	10° - 20°	≥ 1,60	aria-aria	7° - 20°	≥ 1,46	Assorbimento	aria-acqua	7° - 50°	≥ 1,30	terra-acqua	0° - 50°	≥ 1,25	acqua-acqua	10° - 50°	≥ 1,40
Pompe di calore	Tipologia	Condizioni nominali di riferimento	COP-GUE																																																					
Elettriche	aria-acqua	7° - 35°	≥ 3,00																																																					
	acqua-acqua	10° - 35°	≥ 4,50																																																					
	terra-acqua	0° - 35°	≥ 4,00																																																					
	terra-aria	0° - 20°	≥ 4,00																																																					
	acqua-aria	15° - 20°	≥ 4,70																																																					
	aria-aria	7° - 20°	≥ 4,00																																																					
Endotermiche	aria-acqua	7° - 30°	≥ 1,38																																																					
	acqua-acqua	10° - 30°	≥ 1,56																																																					
	terra-acqua	0° - 30°	≥ 1,47																																																					
	terra-aria	0° - 20°	≥ 1,59																																																					
	acqua-aria	10° - 20°	≥ 1,60																																																					
	aria-aria	7° - 20°	≥ 1,46																																																					
Assorbimento	aria-acqua	7° - 50°	≥ 1,30																																																					
	terra-acqua	0° - 50°	≥ 1,25																																																					
	acqua-acqua	10° - 50°	≥ 1,40																																																					
Raccomandazioni	-																																																							
Deroghe	L'articolo non si applica nei casi di collegamento a una rete di teleriscaldamento urbano.																																																							
Controllo	Verifica da relazione tecnica di cui all'articolo 28 legge 8 gennaio 1991, n° 10, Allegato B delle DGR n° 8745/2008 e da elaborati di progetto.																																																							

Articolo 23 – Termoregolazione dei locali

Descrizione	Sistemi di regolazione termica locale. Questa azione ha lo scopo di ridurre i consumi energetici per il riscaldamento, evitando inutili surriscaldamenti dei locali e consentendo di sfruttare gli apporti termici gratuiti (radiazione solare, presenza di persone o apparecchiature, ecc.).
Riferimenti normativi e legislativi	L.R. 1/00, L. 10/91 e s.m.i., DPR n° 412/93, DPR n° 51/99, Regolamento Locale d'Igiene, DPR n° 303/53 e D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. (per luoghi di lavoro), DGR n° 518/2007 e s.m.i.
Campo di applicazione	Categoria A1, A2, A3, B1, B2 (in caso di nuova installazione o sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale), D1, D2

Requisito obbligatorio	Negli edifici di tutte le classi da E1 a E8 è resa obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscono il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi. Gli elementi posti alla regolazione della temperatura devono corrispondere alle seguenti specifiche tecniche: 1) garantire sensibilità di variazione della temperatura pari a +/- 1°C; 2) presentare sensibilità dei tempi di risposta inferiori a 1 minuto.
Raccomandazioni	-
Osservazioni	Questa azione ha lo scopo di ridurre i consumi energetici per il riscaldamento, evitando inutili surriscaldamenti dei locali e consentendo di sfruttare gli apporti termici gratuiti (radiazione solare, presenza di persone o apparecchiature, ecc.).
Controllo	Verifica da relazione tecnica di cui all'articolo 28 legge 8 gennaio 1991, n° 10, Allegato B delle DGR n° 8745/2008 e da elaborati di progetto.

Articolo 24 – Impianti di riscaldamento centralizzati e contabilizzazione autonoma del calore

Descrizione	L'articolo prescrive l'installazione di sistemi di contabilizzazione del calore individuale nel caso di impianti di riscaldamento centralizzati.
Riferimenti normativi e legislativi	DGR n° 518/2007 e s.m.i.
Campo di applicazione	Categoria A1, A2, A3, B1, B2 (in caso di nuova installazione o sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale), D1, D2
Requisito obbligatorio	Per interventi ricadenti nelle suddette categorie, gli impianti di climatizzazione invernale con produzione centralizzata del calore e gli impianti di fornitura di energia elettrica centralizzati devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale.
Raccomandazioni	Tali sistemi consentono una regolazione autonoma indipendente e una contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica ed elettrica ai fini della sensibilizzazione degli utenti al risparmio energetico.
Controllo	Verifica da relazione tecnica di cui all'articolo 28 legge 8 gennaio 1991, n° 10, Allegato B delle DGR 8745/2008 e da elaborati di progetto.

Articolo 25 – Ventilazione meccanica controllata

Descrizione	Obiettivo del presente articolo è garantire un miglioramento della qualità igienico-ambientale interna alle costruzioni, riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento ambientale; la VMC permette di fatto di ottenere una migliore qualità dell'aria interna e una riduzione dei consumi energetici nel periodo invernale connessa alla eliminazione della necessità di ventilare gli ambienti mediante l'apertura delle finestre.
Riferimenti normativi e legislativi	Regolamento Locale d'Igiene, UNI 10339, DGR n° 518/2007 e s.m.i.
Campo di applicazione	Categoria A1, A2, A3, B1, B2 (solo per la parte oggetti di intervento)
Requisito obbligatorio	-

Raccomandazioni	<p>Si consiglia nel caso di risanamenti edilizi, l'installazione di un impianto di ventilazione meccanica controllata con recuperatore di calore. Di fondamentale importanza, in presenza di VCM, lo studio e la corretta realizzazione della tenuta all'aria, per scongiurare fenomeni di muffe e condense.</p> <p>1) Nel caso in cui si installi o sostituisca un sistema di ventilazione meccanica controllata sono preferibili i seguenti impianti:</p> <p>Per gli edifici di nuova costruzione e per edifici esistenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - impianto di VCM a semplice flusso, con ingressi ed estrazioni igroregolati; - impianto di VCM a doppio flusso con recuperatore di calore statico. <p>Per gli edifici esistenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sistemi compatti di VMC per singoli ambienti, a doppio flusso con recuperatore di calore statico integrato nell'apparecchiatura stessa; tali apparecchiature dovranno essere installate quando possibile in luoghi ove la produzione di vapore risulti rilevante (cucine, bagni). Il controllo del ventilatore dovrà essere integrato da idoneo sensore di umidità;
2) Devono inoltre essere rispettati i seguenti requisiti:	<ul style="list-style-type: none"> - sistemi di ventilazione ad azionamento meccanico, che garantiscano un ricambio d'aria continuo medio giornaliero pari a 0,50 vol/h per il residenziale; per le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, i valori dei ricambi d'aria dovranno essere ricavati dalla normativa tecnica in vigore UNI 10339 e comunque non inferiore a 0,27 mc/h; - motori di classe di efficienza EFF1 a velocità variabile o dotati di inverter; - recuperatori di calore con efficienza superiore al 50%, il cui rendimento dovrà essere certificato secondo la normativa Eurovent; - rispettare i requisiti acustici del DPCM 5 dicembre 1997; <p>3) I recuperatori di calore sono solo consigliati per gli edifici residenziali, ma obbligatori per gli edifici del terziario con un'efficienza media stagionale almeno pari al 70%;</p> <p>4) Gli impianti dovranno essere dimensionati per garantire le portate minime di aria esterna e di estrazione indicate dalle norme UNI 10339;</p> <p>5) Le apparecchiature installate devono garantire un funzionamento continuo (24h), a meno che non si installi un sistema di ventilazione meccanica automatizzato, con controllori basati su sensori di qualità dell'aria;</p> <p>6) Le disposizioni del presente articolo sono subordinate alle norme presenti nel Regolamento Locale d'Igiene vigente.</p>
Osservazioni	<p>Il DM 5 luglio 1978 "Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1996, relativamente all'altezza minima e ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione" cita all'art. 8: <i>"Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.</i></p> <p><i>Le disposizioni del presente Articolo sono subordinate alle norme presenti nel Regolamento Locale d'Igiene vigente".</i></p>
Controllo	<p>Verifica da tavole di progetto e relazione tecnica di cui all'articolo 28 legge 8 gennaio 1991, n° 10, Allegato B delle DGR n° 8745/2008. E' necessario controllarne l'esistenza in fase di collaudo e l'effettiva realizzazione.</p>

Articolo 26 – Impianti di climatizzazione estiva

Descrizione	<p>La climatizzazione estiva viene generalmente realizzata per mezzo di climatizzatori cioè macchine che consentono di raffrescare gli ambienti nella stagione estiva ed in alcuni casi riscaldati nella stagione invernale attraverso l'utilizzo di pompe di calore, oppure con sistemi di raffrescamento dell'aria che utilizzano Unità di Trattamento Aria (UTA), in cui l'aria è raffreddata (o eventualmente riscaldata) all'interno di una batteria nel cui interno circola il gas refrigerante. I nuovi edifici devono essere realizzati utilizzando prioritariamente le soluzioni di miglioramento delle prestazioni dell'involucro rivolte a ridurre i carichi di raffrescamento e le strategie di raffrescamento passivo descritte in precedenza, al fine di limitare l'uso della climatizzazione estiva attiva.</p>
-------------	--

Riferimenti normativi e legislativi	-
Campo di applicazione	Categoria A1, A2, A3, B1, B2 (solo per la parte oggetto di intervento)
Requisito obbligatorio	Gli interventi in categoria A e B devono essere realizzati con tutti gli accorgimenti per limitare l'uso della climatizzazione estiva; le eventuali nuove installazioni di impianti di climatizzazione o sostituzione di quelli esistenti sono consentite purchè: <ul style="list-style-type: none"> - la potenza dell'impianto sia calcolata sulla base di un calcolo di dimensionamento analitico eseguito da un tecnico abilitato; - nei nuovi edifici si privilegino soluzioni di impianto centralizzato; - i componenti esterni degli impianti (torri evaporative, condensatori, unità motocondensanti, ecc.) non rechino disturbo dal punto di vista acustico, termico o non siano visibili dal fronte stradale o affacciati su suolo pubblico, ovvero siano integrati a livello progettuale; - realizzati in modo da consentire un'agevole manutenzione al fine di prevenire il rischio di legionellosi.
Raccomandazioni	Nel caso si ricorra a sistemi di climatizzazione estiva attivi, allo scopo di rimuovere dagli edifici il restante carico di raffreddamento, sono comunque da privilegiare soluzioni di impianto centralizzate. Nel caso sia necessario realizzare sistemi di climatizzazione estiva attiva sono da privilegiare: <ul style="list-style-type: none"> - sistemi con pompe di calore geotermiche che sfruttino l'inerzia termica del terreno o dell'acqua di falda; - sistemi di raffrescamento e condizionamento che sfruttino l'energia solare, quali sistemi ad assorbimento o adsorbimento e sistemi di deumidificazione alimentati da energia solare.
Controllo	Verifica tavole di progetto.

Articolo 27 – Sistemi a bassa temperatura

Descrizione	L'articolo suggerisce l'utilizzo di sistemi a bassa temperatura quali ad esempio pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nelle solette dei locali da climatizzare che sfruttano l'effetto radiativo di grandi superfici di scambio permettendo di lavorare con temperature più basse dell'acqua con notevole aumento dell'efficienza dell'impianto. Obiettivo è quello di ottenere un miglioramento della qualità igienico-ambientale interna, della salute individuale e della salubrità degli ambienti, oltre a mirare ad un contenimento delle risorse energetiche dedicate al riscaldamento degli ambienti.
Riferimenti normativi e legislativi	UNI EN 1264-1-2-3-4
Campo di applicazione	Categoria A1, A2, A3, B1, B2 (solo per la parte oggetto di intervento), D1, D2
Requisito obbligatorio	-
Raccomandazioni	1) Per il riscaldamento invernale è suggerito l'utilizzo di sistemi radianti a bassa temperatura (pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nelle solette dei locali da climatizzare); 2) Nel caso in cui si installi un sistema radiante, questo dovrà essere alimentato, in fase di riscaldamento ambienti, da acqua con temperatura massima di 50°C.
Eccezioni	Nel caso in cui l'installazione di sistemi radianti a pavimento o a soffitto in edifici esistenti vada a compromettere le altezze minime dei locali fissata a 2,70 m, si potrà andare fare eccezione al R.E.C., previa autorizzazione dell'ATS. Il presente articolo non vale per la categoria E.5, mentre per la E.6 (1) – piscine, saune e assimilabili – non si considera la superficie delle vasche per la superficie totale climatizzata.
Osservazioni	L'utilizzo dei sistemi radianti alimentati da caldaie a condensazione massimizza il rendimento dei generatori di calore e rende più uniforme la distribuzione del calore all'interno degli ambienti.
Controllo	Verifica da tavole di progetto e relazione tecnica di cui all'articolo 28 legge 8 gennaio 1991, n° 10, Allegato B delle DGR n° 8745/2008.

Articolo 28 – Riduzione dei consumi elettrici dovuti all’illuminazione

Descrizione	L’illuminazione artificiale è una voce di costo energetico non trascurabile su cui può quindi valere la pena di intervenire attraverso opportune azioni di miglioramento. L’articolo prevede l’installazione di dispositivi per la riduzione dei consumi elettrici (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc.).
Riferimenti normativi e legislativi	Regolamento Locale d’Igiene, L.R. n° 31/2015; EN1 2464; UNI 11248
Campo di applicazione	Obbligatorio per tutte le categorie per edifici terziari e pubblici, per il residenziale solo parti comuni. Facoltativo per edifici esistenti
Requisito obbligatorio	<p>1) Nel caso di interventi che comportino la realizzazione o il rifacimento del sistema di illuminazione interna o di sue parti a servizio di una o più unità immobiliari di edifici a classificazione industriale e/o artigianale (classe E8), in quelli delle classi E1 (3) e da E2 a E7 e nelle parti comuni interne dei nuovi edifici a destinazione residenziale (classe E1 (1 e 2) è obbligatoria l’installazione di dispositivi che permettano di ottimizzare i consumi di energia dovuti all’illuminazione mantenendo o migliorando il livello di benessere visivo fornito rispetto ai riferimenti di legge, garantendo l’integrazione del sistema di illuminazione con l’involturo edilizio in modo tale da massimizzare l’efficienza energetica e sfruttare al massimo gli apporti di illuminazione naturale. A tal fine sono da soddisfare le seguenti prescrizioni:</p> <p>Per le parti comuni interne utilizzate in modo non continuativo (vani scala, passaggi alle autorimesse e alle cantine,) di edifici a destinazione residenziale (classe E1):</p> <ul style="list-style-type: none"> - installazione di interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza; - parzializzazione degli impianti con interruttori locali ove funzionale; - utilizzo di sorgenti luminose di classe A (secondo quanto stabilito dalla direttiva UE 98/11/CE) o migliore. <p>Per gli edifici delle classe E1 (3) e da E2 a E7:</p> <ul style="list-style-type: none"> - installazione di interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti interni utilizzati in modo non continuativo; si consiglia l’installazione anche negli altri ambienti di sensori di presenza per lo spegnimento dell’illuminazione in caso di assenza prolungata del personale o degli utenti; - l’impianto di illuminazione deve essere progettato in modo che sia funzionale all’integrazione con l’illuminazione naturale (in particolare nei locali di superficie superiore a 30 mq, parzializzando i circuiti per consentire il controllo indipendente dei corpi illuminanti vicini alle superfici trasparenti esterne) e al controllo locale dell’illuminazione (in particolare per locali destinati ad ufficio di superficie superiore a 30 mq si consiglia la presenza di interruttori locali per il controllo di singoli apparecchi a soffitto).
Requisito obbligatorio	<p>Per gli edifici ad uso industriale o artigianale (classe E8):</p> <ul style="list-style-type: none"> - installazione di interruttori azionati da sensori di presenza per l’illuminazione di magazzini e aree interne utilizzate in modo non continuativo; - l’impianto di illuminazione deve essere progettato in modo da razionalizzare i consumi rispetto alle esigenze, progettando e posizionando i corpi illuminanti il più possibile in prossimità dei punti di utilizzo, compatibilmente con le esigenze produttive. <p>2) Nel caso di interventi che comportino la realizzazione od il rifacimento del sistema di illuminazione esterna o di sue parti a servizio di una o più unità immobiliari di edifici a destinazione industriale e/o artigianale (classe E8), in quelli delle classi E1 (3) e da E2 a E7 e nelle parti comuni esterne degli edifici a destinazione residenziale (classe E1), per l’illuminazione esterna e l’illuminazione pubblicitaria:</p> <ul style="list-style-type: none"> - è obbligatoria l’installazione di interruttori crepuscolari; - è obbligatorio utilizzare lampade di classe A (secondo quanto stabilito dalla direttiva UE 98/11/CE) o migliore;

Raccomandazioni	<p>Le azioni di miglioramento nell'ambito residenziale, oltre all'applicazione dei requisiti sopracitati, possono riguardare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la sostituzione di componenti e sistemi (lampade, alimentatori, corpi illuminanti, regolatori) con altri più efficienti; - l'impiego di sistemi automatici di regolazione, accensione e spegnimento dei punti luce (quali sensori di luminosità e presenza). Per i corpi illuminanti si suggerisce l'impiego di lampade a basso consumo energetico, in particolare a Led. <p>Per gli edifici delle classi E1 (3) e da E2 a E7, si consiglia l'installazione di sensori di illuminazione naturale per gli ambienti utilizzati in modo continuativo, in particolare sensori che azionino automaticamente le parti degli impianti parzializzati di cui al punto precedente. Gli impianti residenziali di nuova formazione dovranno essere preferibilmente oggetto di specifica progettazione elettrica ed illuminotecnica, nella quale si terrà conto delle prescrizioni contenute nel presente regolamento, con particolare riferimento alla tipologia dei punti luce assunti come tipici.</p> <p>Per l'illuminazione dei giardini, percorsi pedonali, etc., di proprietà privata si raccomanda l'impiego di corpi illuminanti che utilizzano lampade ad alto rendimento e che non disperdano il flusso verso l'alto.</p>
Osservazioni	<p>Le condizioni ambientali negli spazi per attività principale, per attività secondaria (spazi per attività comuni e simili) e nelle pertinenze degli edifici devono assicurare un adeguato livello di benessere visivo, in funzione delle attività previste. Per i valori di illuminamento da prevedere in funzione delle diverse attività è necessario fare riferimento alla normativa vigente. L'illuminazione artificiale negli spazi di accesso, di circolazione e di collegamento deve assicurare condizioni di benessere visivo e garantire la sicurezza di circolazione degli utenti.</p>
Controllo	Verifica da elaborati di progetto, certificazioni e asseverazioni finali.

Articolo 29 – Radioattività e radon

Descrizione	Obiettivo è quello di sensibilizzare il cittadino rispetto ai danni alla salute conseguenti all'esposizione per un certo tempo ad una determinata concentrazione di gas radon. In particolare si deve porre l'attenzione alla situazione dei luoghi chiusi e interrati (generalmente poco aerati), penetrati dal gas radon emergente dal suolo e nei quali il radon trova ostacolo alla successiva diffusione nell'atmosfera, dove possono venire a formarsi concentrazioni anche molto elevate.
Riferimenti normativi e legislativi	Direttiva Europea n° 90/143, D.Lgs. n° 241/00, DGR n° 12678 del 21 dicembre 2011
Campo di applicazione	Categoria A1, A2, A3
Requisito obbligatorio	<p>Tutti i nuovi edifici, nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente destinati alla permanenza di persone, devono essere progettati e realizzati in modo da minimizzare la presenza di radon (gas radioattivo proveniente dal sottosuolo) e di elementi radioattivi nei materiali da costruzione. Nell'edilizia residenziale il riferimento per le concentrazioni di gas radon indoor è la Direttiva europea n° 90/143, che suggerisce livelli d'azione di 400 Bq/mc (Bequerels/metro cubo) e livelli di progetto di 200 bq/mc. Negli ambienti destinati ad uso lavorativo la suddetta direttiva è stata recepita dalla normativa nazionale relativa alla Radioprotezione dei lavoratori e della popolazione dai rischi da radiazioni (D.Lgs. n° 241/00). In tale caso il livello d'azione è pari a 500 Bq/mc come concentrazione media annua di radon. Si precisa che per ciò che attiene agli ambienti e sedi di lavoro poste nei piani interrati, vige l'obbligo di misura delle concentrazioni di gas radon ai sensi e secondo quanto stabilito dal D.Lgs. n° 241/2000 e s.m.i.</p>

Raccomandazioni	<p>1) Per garantire il rispetto dei limiti riportati è necessario adottare alcuni accorgimenti costruttivi, che possono variare in funzione delle caratteristiche morfologiche e litologiche del sito, nonché della tipologia di edificio e dalle specifiche esigenze degli occupanti. Gli accorgimenti ritenuti più efficaci, da applicare singolarmente o in combinazione tra loro devono essere eseguiti in accordo con quanto previsto dal Decreto Regione Lombardia n° 12678 del 21 dicembre 2011 <i>"Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor"</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ventilazione naturale tramite formazione di vespaio aerato posto tra la quota del piano più basso e le fondazioni, con una altezza minima di aerazione di cm 40 e sfogo oltre il tetto attraverso camini di ventilazione a tenuta stagna; - ventilazione meccanica controllata (VCM) con installazione di un sistema centrale o locale di ventilazione forzata; - depressurizzazione del vespaio o delle fondazioni; - drenaggio delle fondazioni a mezzo di materiale sciolto inerte a condotti forati per l'allontanamento dell'eventuale gas presente nel terreno, posizionamento di apposite guaine antiradon; - sigillatura delle fonometrie per il passaggio di impianti, scarichi e canalizzazioni, ovvero distribuzione degli stessi all'esterno della massa muraria dell'edificio ovvero in intercapedini, ecc. <p>2) Nei locali di abitazione e particolarmente nelle zone notte, dovrà essere evitato l'uso di materiali costruttivi e di finitura contenenti significative concentrazioni di radionuclidi naturali, quali i tufi, i graniti, le sieniti, i basalti, le pozzolane, i cementi contenenti polveri e scorie di altoforno, le calci eminentemente idrauliche, i gres porcellanati.</p>
Osservazioni	Il radon è un gas radioattivo naturale emesso dalle rocce e dal suolo e prodotto dal decadimento radioattivo dell'uranio. Può migrare attraverso le porosità e le fessure dei materiali, attraverso le fondazioni o l'acqua.
Controllo	Verifica da elaborati progettuali, certificazioni e asseverazioni del progettista, committente e direttore lavori in fase di progetto e abitabilità.

Articolo 30 – Controllo del microclima esterno

Descrizione	L'articolo definisce criteri progettuali per il controllo del microclima esterno in prossimità dell'edificio. Questo a beneficio di un raffrescamento naturale nel periodo estivo.
Riferimenti normativi e legislativi	-
Campo di applicazione	Categoria A1, A2, A3
Requisito obbligatorio	-

Raccomandazioni	<p>1) Specie arboree. L'utilizzo di specie arboree ha le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - protezione nel periodo invernale delle pareti dell'edificio esposte al vento a barriera rispetto alle direzioni prevalenti dei venti freddi; - contenimento della dispersione notturna per irraggiamento dell'involucro; - indirizzamento delle brezze estive verso l'edificio ai fini di limitarne il surriscaldamento; - abbassamento della temperatura in prossimità dell'edificio nelle ore più calde del periodo estivo e contenimento dell'albedo delle aree prospicienti gli edifici; - schermatura dell'edificio nei periodi estivi, in particolare ombreggiamento estivo delle superfici est e ovest (avendo cura nella scelta delle specie arboree, di garantire il passaggio del sole nei mesi invernali); <p>2) Parcheggi "verdi". Per aiutare il processo evaporazione nei periodi di maggior insolazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - utilizzo di pavimentazione verde permeabile nelle aree carraie (zone di parcheggio, zone di transito di autoveicoli, cortili) di pertinenza agli edifici; - piantumazione di alberi adatti all'ombreggiamento del suolo nei parcheggi (superficie coperta delle chiome al $\geq 20\%$ della superficie totale). <p>3) Pavimentazioni esterne. Al fine di produrre effetti positivi sul microclima attorno ai fabbricati (mitigazione dei picchi di temperatura estivi con un minor assorbimento dell'irraggiamento solare nello spettro dell'infrarosso, aumentandone la riflettività):</p> <ul style="list-style-type: none"> - utilizzo per le pavimentazioni esterne, di materiali superficiali di tipo "freddo", tra i quali: tappeto erboso, prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno, calcestre; utilizzo di pavimentazioni di tipo "freddo" attorno al sedime del fabbricato per una profondità di cm 100 sulle superfici esposte alla radiazione solare estiva dalle ore 12 alle ore 16 (ora solare).
Controllo	Verifica da tavole di progetto (planimetria, tavole con indicazione delle specie arboree e dei materiali delle aree esterne di pertinenza degli edifici).

CAPO VI – FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Articolo 31 – Geotermia

Descrizione	I contenuti del presente articolo si applicano alle installazioni nel sottosuolo di sonde geotermiche che non comportino il prelievo di acque dalle falde.
Riferimenti normativi e legislativi	L.R. 24/2006, D.Lgs. n° 192/05, D.Lgs. n° 311/06, DGR 26 giugno 2007 n° VIII/5018 e le integrazioni della DGR 31 ottobre 2007 n° VIII/5773, DGR n° VIII/8745 del 22 dicembre 2008; LR n° 3 del 21 febbraio 2011, D.Lgs. 03 marzo 2011 n° 28 – Allegato 3
Campo di applicazione	Categoria A1, A2, A3
Requisito obbligatorio	-
Raccomandazioni	Si raccomanda l'adozione di sistemi impiantistici per la climatizzazione invernale ed estiva degli ambienti collegati ad un impianto di captazione di energia geotermica a bassa entalpia con sistema a sonda verticale. L'installazione di sonde geotermiche deve essere eseguita secondo i criteri e le specifiche tecniche riportate nell'Allegato 1 al Regolamento Regionale della Regione Lombardia n° 7 del 15 febbraio 2010, in attuazione dell'art. 10 della Legge Regionale n° 24 dell'11 dicembre 2006. Il presente titolo non si applica agli impianti geotermici che comportano prelievo di acque sotterranee, disciplinati da specifica normativa statale e regionale. Per l'installazione di impianti termici abbinati a geotermia (caldaia, pompe di calore e altro), si applicano le procedure previste dalle norme vigenti in base alla tipologia di impianto prevista.
Osservazioni	Il proprietario del terreno sul quale è prevista l'installazione oppure il proprietario dell'immobile servito dall'impianto stesso, deve provvedere alla preventiva registrazione presso il Registro Regionale Sonde geotermiche, e contestualmente registrare le pompe di calore. Tutto ciò deve essere anche registrato al Catasto Unico Regionale degli Impianti Termici.
Controllo	Verifica da elaborati progettuali, certificazioni e asseverazioni del progettista.

Articolo 32 – Fonti rinnovabili per copertura fabbisogno acqua calda sanitaria (ACS)

Descrizione	Installazione di fonti rinnovabili in integrazione con l'edificio, dimensionati per coprire non meno del 50% del fabbisogno energetico annuo di acqua calda sanitaria (salvo vincoli ambientali).
Riferimenti normativi e legislativi	DGR n° 5018/2007 e s.m.i., D.Lgs. n° 192/05 e s.m.i., D.Lgs. n° 28/2011
Campo di applicazione	Categoria A1, A2, A3, B1, B2, B3 (solo per la parte oggetto di intervento)
Requisito obbligatorio	<p>1) Per gli interventi suddetti è obbligatorio progettare l'impianto di produzione di energia termica in modo tale da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di ACS attraverso il contributo di impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile. Le biomasse devono essere utilizzate nel rispetto delle disposizioni che Regione Lombardia emana ai sensi dell'art. 11 della L.R. 11 dicembre 2006, n° 24 e dei Piani d'Azione per il contenimento e la prevenzione degli episodi acuti di inquinamento atmosferico adottati ai sensi del D.Lgs. 4 agosto 1999, n° 351.</p> <p>La copertura del 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria si intende rispettata qualora l'acqua calda sanitaria derivi da una rete di teleriscaldamento, che sia alimentata anche da combustibile di R.B.U. e/o biogas o da reflui energetici di un processo produttivo non altrimenti utilizzabili. La presente disposizione si intende rispettata qualora si utilizzino pompe di calore purchè siano rispettati i valori fissati di cui al presente documento. Si considera altresì rispettato il disposto di cui sopra qualora pari fabbisogno di energia primaria sia soddisfatto tramite il contributo di impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile, utilizzati ai fini della climatizzazione invernale.</p> <p>2) Nel caso di utilizzo di collettori solari previsti dal comma 1 del presente articolo, devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a Sud, Sud-est, Sud-ovest Est e Ovest, fatti salvo impedimenti di natura morfologica, urbanistica, fondiaria e di tutela paesaggistica. La relazione tecnica di dimensionamento dell'impianto solare e gli elaborati grafici (piante, prospetti, ecc.) che dimostrano le scelte progettuali riguardo l'installazione dei collettori stessi sono parte integrante della documentazione di progetto.</p> <p>3) Le prescrizioni del presente articolo si intendono applicabili anche agli edifici ubicati nei centri storici salvo impedimenti dovuti a vincoli paesaggistici (anche imposti dalla Commissione Edilizia/Paesaggio) o di tutela che dovranno essere opportunamente documentati.</p>
Raccomandazioni	-
Eccezioni	Se l'ubicazione dell'edificio rende impossibile l'installazione di impianti alimentati secondo le disposizioni di cui al punto precedente, oppure esistano condizioni tali da impedire il loro sfruttamento ottimale, le prescrizioni di cui al precedente punto possono essere omesse. L'eventuale omissione dovrà essere dettagliatamente documentata nella relazione tecnica.
Controllo	Verifica da tavole progettuali e relazione tecnica di cui all'articolo 28 legge 8 gennaio 1991, n° 10, Allegato B della DGR n° 8745/2008.

Articolo 33 – Fonti rinnovabili per copertura fabbisogno energia primaria

Descrizione	Installazione di fonti rinnovabili in integrazione con l'edificio, dimensionati per coprire parte del fabbisogno energetico annuo di energia primaria per il riscaldamento ed il raffrescamento.
Riferimenti normativi e legislativi	DGR n° 5018/2007 e s.m.i., D.Lgs. n° 192/05 e s.m.i., D.Lgs. n° 28/2011
Campo di applicazione	Categoria A1, A2, A3, B1, B2, B3 (solo per la parte oggetto di intervento), D1, D2

Requisito obbligatorio	<ol style="list-style-type: none"> 1) Nel caso di interventi in categoria A1, A2 e A3 gli impianti di produzione di energia termica devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per ACS e del 35% della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento. A partire dal 01 gennaio 2017 la percentuale è aumentata al 50%. 2) Nel caso di interventi in categoria B1, B2, B3 gli impianti di produzione di energia termica devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili del 50% dei consumi previsti per ACS e del 20% della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento. A partire dal 01 gennaio 2017 la percentuale è aumentata al 25%. 3) Gli obblighi di cui al comma 1 non possono essere assolti tramite impianti da fonti rinnovabili che producono esclusivamente energia elettrica la quale alimenti, a sua volta, dispositivi o impianti per la produzione di acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento. 4) In caso di utilizzo di pannelli solari termici o fotovoltaici disposti sui tetti degli edifici, i predetti componenti devono essere aderenti o integrati nei tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda.
Raccomandazioni	-
Eccezioni	L'obbligo di cui al comma 1 non si applica qualora l'edificio si allacciato ad una rete di teleriscaldamento che ne copra l'intero fabbisogno di calore per il riscaldamento degli ambienti e la fornitura di acqua calda sanitaria.
Osservazioni	La data dalla quale si valuta il rispetto del presente articolo è quella della richiesta del pertinente titolo abilitativo.
Controllo	Verifica da tavole progettuali e relazione tecnica di cui all'articolo 28 legge 8 gennaio 1991, n° 10, Allegato B della DGR n° 8745/2008.

Articolo 34 – Impianti fotovoltaici

Descrizione	L'articolo suggerisce l'installazione di impianti solari fotovoltaici e ne impone la predisposizione.
Riferimenti normativi e legislativi	D.Lgs. n° 192/05 allegato I commi 12-13; DPR n° 380/01 Art. 1-bis e s.m.i.; D.Lgs. n° 28/2011
Campo di applicazione	Categoria A1, A2, A3, B1, B2 B3 (solo per la parte oggetto di intervento).
Requisito obbligatorio	<p>Nel caso di interventi in categoria A1, A2, A3, B1, B2, B3 la potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili che devono essere obbligatoriamente installati sopra o all'interno dell'edificio o nelle relative pertinenze, misurata in kW, è calcolata secondo la seguente formula:</p> $P = \frac{1}{K} \times S$ <p>Dove S è la superficie in pianta dell'edificio al livello del terreno, misurata in mq e K è un coefficiente che è posto pari a 65 mq/kW.</p> <p>A partire dal 01 gennaio 2017 il coefficiente K è ridotto a 50 kW.</p> <p>In caso di utilizzo di pannelli solari termici o fotovoltaici disposti sui tetti degli edifici, i predetti componenti devono essere aderenti o integrati nei tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda.</p> <p>L'impossibilità tecnica di ottemperare, in tutto o in parte, agli obblighi di integrazione di cui ai precedenti paragrafi 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. In tal caso fatto obbligo di ottenere un indice di prestazione energetica complessiva dell'edificio (I) che risulti inferiore rispetto al pertinente indice di prestazione energetica complessiva reso obbligatorio ai sensi del decreto legislativo n° 192 del 2005 e successivi provvedimenti attuativi.</p>

Raccomandazioni	-
Controllo	Verifica da tavole progettuali e relazione tecnica di cui all'articolo 28 legge 8 gennaio 1991, n° 10, Allegato B delle DGR n° 8745/2008.

Articolo 35 – Impianti a biomassa

Descrizione	L'articolo suggerisce l'installazione di impianti domestici individuali alimentati a biomassa (cippato, pellets, scarti di lavorazione del legno, ecc.).
Riferimenti normativi e legislativi	UNI 10683, UNI 10847
Campo di applicazione	-
Requisito obbligatorio	-
Raccomandazioni	<p>Al fine di favorire una diminuzione dei combustibili per uso riscaldamento domestico (gas metano o gasolio) è consigliata l'installazione di impianti individuali per la produzione di calore alimentati a biomasse (pellets, cippato, scarti di lavorazione del legno), in abbinamento agli impianti termici già presenti nelle unità abitative.</p> <p>Le caldaie a biomassa di nuova generazione hanno rendimenti elevati, gestione automatizzata della combustione (controllo dell'aria comburente, sonde lambda) e per modelli a pellets e cippato, possibilità di caricamento automatizzato del combustibile. I modelli a legna da ardere richiedono generalmente il caricamento manuale, una o due volte al giorno.</p> <p>Essendo diffusamente disponibile, la biomassa rappresenta una risorsa locale. Questo tipo di riscaldamento consente quindi di realizzare una forte interconnessione con il territorio riutilizzando materiali che altrimenti sarebbero considerati scarti.</p> <p>Sono da escludere quelle biomasse che possono creare problemi nella fase di stoccaggio (odori, polveri,), oppure nella fase di combustione (emissione di fumi, gas,).</p> <p>Tali impianti vanno valutati anche in relazione alla distanza dai centri abitati e all'impatto che procurano nel contesto.</p>
Controllo	Verifica da relazione tecnica di cui all'articolo 28 legge 8 gennaio 1991, n° 10, Allegato B delle DGR n° 8745/2008 e da elaborati di progetto.

Articolo 36 – Altre tipologie di impianti

Descrizione	Per la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili e la salvaguardia della sostenibilità ambientale, nelle diverse tipologie edilizie, così come precedentemente classificati, si potranno adottare anche altre tecnologie al servizio del riscaldamento e/o raffrescamento degli ambienti, per la produzione di acqua calda sanitaria e per la produzione di energia elettrica.
Riferimenti normativi e legislativi	-
Campo di applicazione	-
Requisito obbligatorio	-
Raccomandazioni	<p>In particolare, laddove possibile, è raccomandata l'adozione di sistemi integrati di generazione di energia da fonte rinnovabile (es. l'integrazione di pompa di calore geotermica con solare termico e solare fotovoltaico).</p> <p>Sono da escludere impianti che possono creare problemi di inquinamento atmosferico, odori, polvere, rumori e simili. Tali impianti vanno valutati in relazione alla distanza dai centri abitati e all'impatto che procurano nel contesto.</p>
Controllo	Verifica da relazione tecnica di cui all'articolo 28 legge 8 gennaio 1991, n° 10, Allegato B delle DGR n° 8745/2008 e da elaborati di progetto.

CAPO VII – ELEMENTI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE**Articolo 37 – Materiali non inquinanti per l'ambiente**

Descrizione	Selezionare i prodotti per l'edilizia che garantiscano l'assenza di composti organici volatili (<i>Volatile Organic Compounds, VOC</i>) o di radiazioni che inquinano l'ambiente all'interno dell'edificio.
Riferimenti normativi e legislativi	Comunicazione della Gazzetta Ufficiale della Comunità Europea C224/3 del 05 agosto 2000
Campo di applicazione	Categoria A1, A2, A3, B1, B2, C1, C2, C3 (solo per la parte oggetto di intervento)
Requisito obbligatorio	1) Tali materiali, di origine naturale o manipolati, devono presentare limitata radioattività e non devono generare radon, soprattutto in siti che geologicamente presentano tale rischio. 2) Vanno impiegati soltanto legni provenienti da zone temperate, a riforestazione programmata, privi di trattamenti tossici antiparassitari, e privi di emissioni radioattive, certificati da marchi di qualità ambientale riconosciuti dalla U.E. (non è ammesso l'uso di legni tropicali).
Raccomandazioni	Per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali e di provenienza locale, o di prodotti a basso impatto ambientale conformi ai requisiti adottati dalle procedure di certificazione adottate a livello comunitario o da altre certificazioni riconosciute a livello nazionale, comunitario e internazionale. Nelle diverse applicazioni costruttive i materiali scelti dovrebbero garantire un'alta traspirabilità, soprattutto nei casi di coibentazione termo-acustica, dove sono da impiegare materiali esenti da emissioni di fibre volatili, inattaccabili da insetti e roditori, inalterabili nel tempo. Si consiglia di non utilizzare: - prodotti (schiume, isolamenti schiumati) contenenti sostanze (p.e. cloro-fluoro-carburi CFC, idro-bromo-fluoro-carburi HBFC, idro-cloro-fluoro-carburi HCFC, idro-fluoro-carburi HFC) dannose per lo strato dell'ozono. Le sostanze sono definite nei gruppi I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII e "Nuove sostanze"; Comunicazione della Gazzetta Ufficiale delle Comunità Europee C224/3 del 05 agosto 2000; - prodotti che contengono esafluoruro di zolfo (SF6).
Osservazioni	I composti organici volatili, tra i quali il più importante è la formaldeide, sono emessi da numerose sostanze (vernici, solventi, collanti, cosmetici, deodoranti, schiume poliuretaniche, arredi a base di truciolo, ecc.), oltre che causati da processi di combustione, quali il fumo di tabacco e il metabolismo umano. L'emissione della formaldeide aumenta all'aumentare della temperatura e dell'umidità relativa. I sistemi di ventilazione meccanica controllata possono essere validi strumenti di controllo degli agenti inquinanti.
Controllo	Verifica all'interno delle schede tecniche dei materiali, relazione di calcolo di cui all'Allegato B della DGR n° 8745/2008.

Articolo 38 – Materiali riciclati

Descrizione	Favorire l'impiego di materiali riciclati e/o di recupero (materie secondarie) per diminuire il consumo di nuove risorse.
Riferimenti normativi e legislativi	-
Campo di applicazione	Categoria A1, A2, A3, B1, B2, B3, C1, C2, C3 (solo per la parte oggetto di intervento)
Requisito obbligatorio	-

Raccomandazioni	Per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energie e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita. Per materia secondaria si deve intendere (D.Lgs. n° 152/2006 e successivi aggiornamenti) una sostanza, una materia o un prodotto avente le seguenti caratteristiche: <ul style="list-style-type: none"> - siano prodotti da un'operazione di riutilizzo, di riciclo o di recupero di rifiuti; - siano individuate la provenienza, la tipologia e le caratteristiche dei rifiuti dal quali si possono produrre; - siano individuate le operazioni di utilizzo, di riciclo o di recupero che le producono, con particolare riferimento alle modalità ed alle condizioni di esercizio delle stesse; - siano precisati i criteri di qualità ambientale, i requisiti merceologici e le altre condizioni necessarie per l'immissione in commercio, quali norme e standard tecnici richiesti per l'utilizzo, tenendo conto del possibile rischio di danni all'ambiente e alla salute derivanti dall'utilizzo o dal trasporto del materiale, della sostanza o del prodotto secondario; - abbiano un effettivo valore economico di scambio sul mercato.
Controllo	Verifica all'interno delle schede tecniche dei materiali, relazione di calcolo di all'Allegato B delle DGR n° 8745/2008.

Articolo 39 – Materiali locali

Descrizione	Selezionare materie estratte e/o prodotti lavorati in zone prossime al cantiere di costruzione.
Riferimenti normativi e legislativi	-
Campo di applicazione	Categoria A1, A2, A3, B1, B2, Be, C1, C2, C3 (solo per la parte oggetto di intervento)
Requisito obbligatorio	-
Raccomandazioni	E' auspicabile che non vi sia molta distanza tra il luogo di approvvigionamento della materia prima e il sito di produzione, la distanza tra quest'ultimo e il cantiere di costruzione. In questo modo si limita l'inquinamento connesso al trasporto dei materiali, fermo restando che il consumo imputabile ai processi di trasporto è dipendente anche dalla tipologia dei mezzi che vengono impiegati. I metodi di valutazione premiano i prodotti di costruzione che vengono prodotti ed utilizzati entro i confini della Regione o dello Stato. Si consiglia l'utilizzo di: <ul style="list-style-type: none"> - materiali in pietra, prodotti entro 200 km di distanza dal cantiere (luogo di scavo delle pietre, lavorazione e fornitura); - materiali in laterizio, prodotti entro 50 km di distanza dal cantiere (luogo di estrazione dell'argilla, produzione, lavorazione e fornitura); - materiali in legno con certificato FSC/PEFC o prodotti entro 200 km di distanza dal cantiere (luogo di abbattimento degli alberi, lavorazione e fornitura); - materiali con certificato ecologico di parte terza (ISO 14024).
Controllo	Verifica della dichiarazione di provenienza all'interno delle schede tecniche dei materiali, relazione di calcolo di cui all'Allegato B della DGR n° 8745/2008.

Articolo 40 – Risparmio idrico (contabilizzazione individuale e uso razionale)

Descrizione	Gli obiettivi del presente articolo riguardano la riduzione del tasso di crescita tendenziale dei consumi idrici.
Riferimenti normativi e legislativi	D.Lgs. n° 152/2006, Disposizioni dettate dal gestore del servizio di pubblica fognatura. Regolamenti Regionali nn. 2 – 3 – 4 del 2006.
Campo di applicazione	Categoria A1, A2, A3, B1, B2, B3, C1, C2, C3 (solo per la parte oggetto di intervento)

Requisito obbligatorio	<p>1) Tutti i nuovi edifici (o integralmente ricostruiti) a carattere residenziale e terziario devono prevedere l'utilizzo di sistemi individuali per ogni singola unità immobiliare di contabilizzazione del consumo di acqua potabile, così da garantire che i costi relativi vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singola unità immobiliare.</p> <p>2) E' fatto obbligo di dotare i servizi igienici dei seguenti dispositivi per il contenimento dei consumi idrici:</p> <ul style="list-style-type: none"> - per destinazioni d'uso non residenziali: temporizzatori che interrompono il flusso dopo un tempo predeterminato; - per tutte le destinazioni: sciacquoni per WC a due livelli o con tasto di fermo per graduazione continua (un dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata o la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi d'acqua – il primo compreso tra 7 e 10 litri e il secondo tra 2 e 4 litri). Sono vietati gli sciacquoni a rubinetto; - per tutte le destinazioni d'uso: sistemi installati in rubinetti e docce che, mantenendo o migliorando le caratteristiche del getto d'acqua, riducano il flusso da 15-20 l/min a 7/10 l/min.
Raccomandazioni	Ove possibile è consigliata l'adozione di miscelatori dotati di limitatore meccanico di portata.
Eccezioni	Per gli edifici esistenti i provvedimenti relativi al contenimento dei consumi idrici di cui sopra si applicano nel caso di interventi di manutenzione straordinaria che interessino anche un singolo locale dotato di impianto idrico. Per gli edifici esistenti i provvedimenti relativi alla contabilizzazione del consumo di acqua potabile di cui sopra si applicano nel caso di interventi di manutenzione straordinaria che prevedano il rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile dell'unità immobiliare, interessando tutti i servizi igienici e le cucine presenti.
Controllo	Da documentazione di progetto e asseverazione finale.

Articolo 41 – Riutilizzo delle acque meteoriche

Descrizione	L'articolo prevede l'installazione di un sistema di raccolta dell'acqua piovana con cisterne di accumulo al fine di un successivo riutilizzo delle acque stesse.
Riferimenti normativi e legislativi	Regolamenti Regionali nn. 2 – 3 – 4 del 2006.
Campo di applicazione	Categoria A1, A2, A3
Requisito obbligatorio	Per gli interventi di cui sopra, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 500 mq, sarà prevista la dotazione di una cisterna interrata per la raccolta delle acque meteoriche di accumulo pari a minimo 0,010 mc/mq (10 l/mq) di area destinata a verde pertinenziale e/o a cortile. Inoltre gli interventi ed i sistemi volti alla raccolta dell'acqua piovana devono essere realizzati in modo da non consentire la moltiplicazione degli insetti (zanzare, ecc.).
Raccomandazioni	Per interventi con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile inferiore a 500 mq si consiglia la dotazione di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di accumulo pari a minimo 0,010 mc/mq di area destinata a verde pertinenziale e/o a cortile.
Controllo	Da elaborati progettuali (relazione e elaborati grafici).

Articolo 42 – Fitodepurazione

1. La fitodepurazione è un sistema naturale di depurazione delle acque di scarico costituito da un bacino impermeabilizzato riempito con materiale ghiaioso e vegetato da piante acquatiche. Il sistema funziona in assenza di energia aggiunta e quindi di parti elettromeccaniche. Ciò permette di definire l'impianto "ecocompatibile".
2. Gli impianti di fitodepurazione opportunamente dimensionati e realizzati consentono un abbattimento del carico organico del refluo in entrata superiore al 90% e comunque conforme ai limiti di legge (D.Lgs. n° 152/06 e smi).

3. Per le zone non servite da fognatura comunale, lo smaltimento delle acque reflue deve avvenire nel rispetto del D.Lgs. n° 152/2006 e s.m.i.
In tutti i casi dovrà essere realizzato un idoneo pozetto di ispezione e prelievo, facilmente accessibile. In tali zone, al fine di concorrere alla realizzazione della salvaguardia ambientale e del risanamento delle acque, vengono favoriti tutti gli interventi edificatori che prevedono la realizzazione di sistemi di depurazione delle acque reflue di tipo naturale, tramite piante (fitodepurazione), fatto salvo l'obbligo di ottemperare alle prescrizioni vigenti.
Il requisito si intende soddisfatto con il progetto di bacini di fitodepurazione opportunamente dimensionati con il carico inquinante, secondo le prescrizioni dell'Ente competente. Devono essere adottate tipologie di trattamenti igienizzanti conformi alle direttive degli Enti preposti al controllo. Sono da privilegiarsi sistemi combinati di piatto fitodepurativo con biofiltrazione in biofiltro sommerso aerato. Tali impianti non necessitano di manutenzione specializzata e consentono risparmi di energia elettrica fino a circa il 60% rispetto a un depuratore a fanghi attivi.
4. Altri elementi a favore della fitodepurazione sono la creazione di un'area verde irrigua e di aspetto piacevole e la possibilità di riutilizzare l'acqua depurata, ricca di nutrienti, per giardini, ecc.

Articolo 43 – Ruolo e funzione del verde urbano

1. Con questo argomento si intende dar seguito all'impegno per garantire la qualità della vita di tutta la città. I benefici apportati dagli alberi non sono solo di carattere ambientale, ma anche sociale, salutistico ed economico.

Da qui nasce anche la costante attenzione dell'Amministrazione Comunale nel promuovere e divulgare le tematiche relative al recupero energetico, alla cultura ecologica, alla valorizzazione ed al rispetto della natura e dell'ambiente.

2. Al fine di massimizzare l'ombreggiamento estivo, è preferibile così disporre la vegetazione:
 - su tetti e coperture privi di impianti;
 - su superfici vetrate e/o trasparenti esposte a sud e sud-ovest;
 - su sezioni esterne di dissipazione del calore degli impianti di climatizzazione, ove previsti o predisposti;
 - su pareti esterne esposte a est, a sud e ad ovest;
 - su superfici orizzontali adiacenti alle sezioni esterne di dissipazione del calore degli impianti di climatizzazione, ove previsti o predisposti;
 - su superfici capaci di assorbire radiazione solare entro 6 metri dall'edificio;
 - nel rapporto dell'edificio con la strada al fine di attutire il rumore e le polveri sono, da prevedersi recinzioni integrate con siepi o rampicanti; è consigliabile che anche le parti più basse delle pareti perimetrali degli edifici esposte a est, ovest e sud, vengano ombreggiate per mezzo di cespugli.Gli alberi utilizzati devono essere piantati a distanze tali che la chioma sia a una distanza dalla facciata utile a ombreggiare quanto esposto ad est, sud ed ovest.
3. Verde verticale e pensile rappresentano due opportunità per accrescere la presenza della natura nel territorio comunale, con vantaggi dal punto di vista non solo ambientale, ma anche estetico e percettivo. Il verde verticale costituisce un universo in fase di grande sviluppo. Più affermata appare la situazione del verde pensile. Tra i suoi vantaggi la regimazione delle acque pluviali, l'effetto benefico sul microclima, gli effetti positivi sulla climatizzazione degli edifici, l'abbattimento delle polveri e della riflessione del sole.
4. Al fine di raggiungere riduzioni dell'assorbimento della radiazione solare in estate e delle dispersioni per convenzione in inverno con sistemi vegetali, vanno utilizzati schermi ibridi quali griglie e pergolati in legno su cui vanno fatte crescere piante rampicanti, o piante in appositi alloggiamenti, con idoneo

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 182
----------------------	---------------------------------	---------------	---------------

impianto irriguo. Si possono prendere in considerazione solo i fronti sud ed ovest, con tutti gli orientamenti intermedi.

Le strutture edilizie di supporto della vegetazione rampicante, qualora integrate nelle murature e parte delle facciate, non vengono considerate come spessori ai fini del calcolo delle volumetrie.

5. Il verde urbano è un elemento dell'ambiente costruito in fondamentale relazione con il paesaggio. Numerose, e tutte ugualmente importanti, sono le funzioni svolte dal verde urbano:
 - funzione ecologico ambientale
 - funzione sanitaria
 - funzione protettiva
 - funzione sociale e ricreativa
 - funzione igienica
 - funzione culturale e didattica
 - funzione estetico-architettonica.

CAPO VIII – VERIFICA E RELAZIONE FINALE

Articolo 44 – Attività di verifica

1. Ai sensi del D.Lgs. n° 192/2005 (art. 8, comma 4 e 5) e s.m.i., ai fini del rispetto delle prescrizioni del decreto sopra citato e della DGR n° 5018/2007 e s.m.i., accertamenti e ispezioni in corso d'opera, ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente, volta a verificare la conformità alla relazione tecnica di cui all'art. 28, comma 1 della Legge n° 10/91 (nel seguito definita "relazione tecnica").
2. Al fine di poter effettuare il controllo dei progetti edilizi dal punto di vista energetico, il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, presenta all'Amministrazione Comunale almeno la seguente documentazione:
 - a) relazione tecnica secondo lo schema della DGR n° 8745/2008 (Allegato B) – su supporto informatico (file .pdf);
 - b) ai fini della dimostrazione del rispetto dei limiti imposti dal Capo VII, la relazione tecnica di cui sopra dovrà essere corredata da una dichiarazione di ottemperanza, sottoscritta dal tecnico incaricato, che riassume la verifica di tutti i valori minimi prescritti;
 - c) file *.xml (o file *.cnd) elaborato per il calcolo del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale;
 - d) prospetti e sezioni del progetto architettonico – su supporto in formato .dwg e/o .dxf;
 - e) tavola progettuale che illustri i calcoli effettuati per determinare i seguenti parametri (secondo le definizioni della DGR n° 8745/2008): volume lordo riscaldato, superficie utile riscaldata, superficie disperdente;
 - f) nomina del certificatore energetico (se dovuta) entro l'inizio dei lavori;
 - g) Allegato B (tabella di calcolo e check-list del punteggio raggiunto), da rendere sottoforma di relazione asseverata da parte del tecnico.
3. Lo schema di relazione tecnica (Allegato B alla DGR n° 8745/2008) contiene le informazioni minime necessarie per accettare l'osservanza delle norme vigenti da parte degli organismi pubblici competenti.
4. Nel caso di applicazione parziale e/o limitata al rispetto di specifici parametri, livelli prestazionali e prescrizioni, le informazioni e i documenti relativi ai paragrafi 5, 6, 7, 8 e 9 della DGR n° 8745/2008 devono essere predisposti in modo congruente con il livello di applicazione.

Interventi edilizi e/o impiantistici	Obbligo redazione relazione
Interventi di nuova costruzione	SI
Demolizione e ricostruzione in ristrutturazione	SI
Ristrutturazione edilizia > 25% e ristrutturazione impianto	SI
Ristrutturazione edilizia > 25% senza ristrutturazione impianto	SI
Ristrutturazione edilizia < 25%	NO
Ampliamento volumetrico > 20%	SI
Ampliamento volumetrico < 20%	NO
Recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti	SI
Manutenzione straordinaria	NO
Opere e interventi non subordinati a titoli abilitativi	NO
Nuova installazione impianto termico $P_n > 100$ kW	SI
Nuova installazione impianto termico $P_n < 100$ kW	SI
Ristrutturazione impianto termico $P_n > 100$ kW	SI
Ristrutturazione impianto termico $P_n < 100$ kW	SI
Sostituzione generatore $P < 35$ kW	NO
Sostituzione generatore $P > 35$ kW	SI
Trasformazione da centralizzato in automatico (> 4 unità)	SI
Trasformazione da centralizzato ad automatico ($P > 100$ kW)	SI

5. Come indicato nel D.Lgs. n° 192/05 l'attività di verifica e di controllo della congruità del progetto di isolamento termico (relazione L. n° 10/91 conforme alla DGR n° 8745/08), nonché della conformità dell'esecuzione, è svolta dal Comune.
6. L'Allegato 2 riporta fac simile di "Relazione asseverata" da consegnare all'Amministrazione Comunale, ai fini delle verifiche da parte della stessa. Tali verifiche possono essere effettuate anche su richiesta del committente, dell'acquirente o del conduttore dell'edificio, con costo degli accertamenti ed ispezioni a carico del richiedente.
7. Come già previsto dal DM 27 luglio 2005, i comuni procedono all'attività di controllo di cui all'art. 33 della L. n° 10/91, provvedendo al controllo annuale a campione almeno del 5% degli edifici costruiti o in costruzione.
8. Per tutto quanto non indicato nelle Linee guida, continuano ad applicarsi le disposizioni contenute nella normativa regionale e nazionale di riferimento.

ALLEGATO “1” – Definizioni

1. A seguire vengono riportate le definizioni tecniche utilizzate all'interno del presente Allegato Energetico.
2. **Ambienti a temperatura controllata:** sono gli ambienti serviti da un impianto termico che consenta di mantenere la temperatura dell'ambiente sopra e/o sotto un valore prefissato, generalmente pari a 20°C d'inverno e 26°C d'estate.
3. **Ambienti climatizzati:** sono gli ambienti serviti da un impianto termico che assicuri il benessere degli occupanti tramite il controllo della temperatura e dell'umidità dell'aria e, ove siano presenti idonei dispositivi, della portata e della purezza.
4. **Categoria di edifici:** è la classificazione in base alla destinazione d'uso ai sensi dell'articolo 3 del Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n° 412.
5. **Certificatori:** i professionisti e i soggetti abilitati al rilascio dell'attestato di certificazione energetica iscritti obbligatoriamente all'Elenco Regionale.
6. **Coefficiente di prestazione (COP):** è il rapporto tra la potenza termica utile resa e la potenza elettrica assorbita di una pompa di calore elettrica.
7. **Coefficiente di prestazione termico (COPt):** è il rapporto tra la potenza termica utile resa e la potenza termica assorbita di una pompa di calore ad assorbimento alimentata termicamente, ovvero tra la potenza termica utile e la potenza termica del combustibile utilizzato dal motore primo che aziona una pompa di calore a compressione.
8. **Diagnosi energetica:** è la procedura sistematica volta a fornire un'adeguata conoscenza del profilo di consumo energetico di un edificio o gruppo di edifici, di un'attività o impianto industriale o di servizi pubblici o privati, al fine di individuare e quantificare le opportunità di risparmio energetico sotto il profilo costi-benefici e riferire in merito ai risultati.
9. **Efficienza globale media stagionale dell'impianto termico:** è il rapporto fra il fabbisogno di energia termica per la climatizzazione e/o la produzione di acqua calda sanitaria e l'energia primaria delle fonti energetiche, ivi compresa l'energia elettrica dei dispositivi ausiliari.
10. **Energia da fonti rinnovabili:** energia proveniente da fonti rinnovabili, vale a dire energia eolica, solare, aerotermica, geotermica, idrotermica, idraulica, biomassa, gas residuati dai processi di depurazione e biogas.
11. **Fabbisogno annuo di energia per il riscaldamento:** è la somma algebrica delle dispersioni per ventilazione, trasmissione e degli apporti gratuiti interni e solari. Ovvero la quantità di energia termica idealmente richiesta dall'involucro edilizio, nel corso della stagione di riscaldamento, per la climatizzazione invernale, ovvero per il solo riscaldamento ambientale, in regime continuo di attivazione dell'impianto termico.
12. **Fluido termovettore:** fluido utilizzato all'interno di un circuito per il trasporto di calore.
13. **Generatore di calore:** è qualsiasi tipo di generatore di energia termica che permetta di trasferire al fluido termovettore il calore prodotto dalla combustione o dalla conversione di qualsiasi forma di energia (elettrica, meccanica, chimica, ecc.), anche con il contributo di fonti energetiche rinnovabili.
14. **Impianto termico:** è il complesso degli impianti tecnologici dell'edificio destinato alla climatizzazione estiva e/o invernale degli ambienti, ovvero al solo riscaldamento e/o raffrescamento e/o alla produzione di acqua calda per usi igienico-sanitari; esso di norma comprende eventuali sistemi di generazione, accumulo, distribuzione ed erogazione e/o utilizzazione e/o emissione dell'energia termica, sia per il riscaldamento che per il raffrescamento, i sistemi di condizionamento dell'aria, nonché gli organi di regolazione e di controllo; sono compresi negli impianti termici gli impianti individuali di riscaldamento e/o raffrescamento, mentre non si ritengono tali gli apparecchi quali stufe,

caminetti, radiatori individuali, apparecchi per il riscaldamento localizzato ad energia radiante, scaldacqua unifamiliari; tali apparecchi, se fissi, sono tuttavia assimilati agli impianti termici quando la somma delle potenze nominali termiche utili degli apparecchi al servizio della singola unità immobiliare è maggiore di 15 kW.

15. Indice di prestazione energetica (EP): rappresenta il fabbisogno annuo di energia primaria, riferito ad un singolo uso energetico dell'edificio (alla sola climatizzazione invernale EPH, alla climatizzazione estiva EPC, alla produzione di acqua calda sanitaria EPW) rapportato all'unità di superficie utile degli ambienti a temperatura controllata o climatizzati per edifici appartenenti alla categoria E.1, o all'unità di volume lordo a temperatura controllata o climatizzato per tutti gli altri edifici, espresso rispettivamente in kWh/m² o in kWh/m³.
16. Pannello fotovoltaico: componente che trasforma la radiazione solare incidente in energia elettrica.
17. Pannello solare termico: componente che trasforma la radiazione solare incidente in energia termica.
18. Pompa di calore: è una macchina, dispositivo o impianto che trasferisce calore dall'ambiente naturale come l'aria, l'acqua o la terra verso edifici o applicazioni industriali, invertendo il flusso naturale del calore in modo tale che esso passi da una minore a una maggiore temperatura. Nel caso di pompe di calore reversibili può anche trasferire calore dall'edificio all'ambiente naturale.
19. Ponte termico: è una discontinuità nelle caratteristiche termiche che si può verificare in corrispondenza degli innesti di elementi strutturali (e solo a titolo di esempio intersezione fra solai e strutture verticali o intersezione fra due pareti verticali) o anche in presenza di particolari geometrie (spigoli o angoli concavi e convessi).
20. Potenza termica del focolare di un generatore di calore: è il prodotto tra il potere calorifico inferiore del combustibile impiegato e la portata del combustibile bruciato. L'unità di misura utilizzata è il kW.
21. Potenza termica utile di un generatore di calore: è la quantità di calore trasferita nell'unità di tempo al fluido termovettore. L'unità di misura utilizzata è il kW.
22. Prestazione energetica, efficienza energetica o rendimento di un edificio: quantità annua di energia effettivamente consumata o che si prevede possa essere necessaria per soddisfare i vari bisogni connessi ad un uso standard dell'edificio, compresi la climatizzazione invernale ed estiva, la preparazione di acqua calda per usi igienico-sanitari, la ventilazione e l'illuminazione; tale quantità è espressa da uno o più descrittori che tengono conto della coibentazione, delle caratteristiche tecniche e di installazione, della progettazione e della posizione in relazione agli aspetti climatici, dell'esposizione al sole e dell'influenza delle strutture adiacenti, dell'esistenza di sistemi di trasformazione propria di energia e degli altri fattori, compreso il clima degli ambienti interni che influenzano il fabbisogno energetico.
23. Rapporto di forma S/V: è il rapporto tra la superficie dell'involucro disperdente dell'edificio, S, e il suo volume lordo a temperatura controllata o climatizzato, V.
24. Rendimento termico utile di un generatore di calore: è il rapporto fra la potenza termica utile e la potenza termica del focolare.
25. Serra solare: volume caratterizzato da un involucro prevalentemente trasparente, non riscaldato artificialmente e disposto in adiacenza a un volume riscaldato con il quale comunica tramite aperture. La serra può costituire un elemento filtro di ingresso all'unità immobiliare, oppure essere collocata sulla superficie di copertura o costituire la chiusura di logge, balconi o terrazzi.
La stessa deve garantire un risparmio energetico grazie all'apporto di calore che fornisce all'unità immobiliare presso cui è installata.
26. Sistemi schermanti: sono sistemi che permettono di ridurre l'irradiazione solare sulle superfici trasparenti appartenenti all'involucro edilizio; non sono considerati tali i sistemi applicati all'interno dell'ambiente a temperatura controllata o climatizzato.

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 186
----------------------	---------------------------------	---------------	---------------

27. Sistemi solari passivi: sistema edilizio basato sull'utilizzo della radiazione solare per contribuire al controllo delle condizioni ambientali degli spazi fruiti, con la finalità di ridurre i consumi energetici e migliorare i confort.
28. Sonda geotermica: scambiatore di calore installato in una perforazione, scavo o una trincea appositamente realizzati nel sottosuolo, costituito da un circuito chiuso di tubazioni all'interno del quale viene fatto circolare un fluido che permette di scambiare energia con il sottosuolo direttamente o attraverso una pompa di calore.
29. Stagione di raffrescamento: è il periodo di funzionamento dell'impianto termico per la climatizzazione estiva o il raffrescamento, la cui durata è definita dall'esistenza di un valore positivo del fabbisogno termico mensile per la climatizzazione estiva o il raffrescamento.
30. Stagione di riscaldamento: è il periodo di funzionamento dell'impianto termico per la climatizzazione invernale o per il solo riscaldamento ambientale, così come definito dall'articolo 9 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412 e s.m.i.
31. Superficie disperdente: è la superficie linda espressa in m² che delimita verso l'esterno, ovvero verso ambienti a temperatura non controllata, il volume lordo a temperatura controllata o climatizzato dell'edificio.
32. Superficie ombreggiata: superfici dell'involucro disperdente che non risultano direttamente irraggiate alle ore 9,00, 12,00 e 15,00 del 21 settembre a causa di costruzioni esistenti o in progetto, esterne al caso in esame.
33. Superficie utile: è la superficie netta espressa in m² calpestabili degli ambienti a temperatura controllata o climatizzati dell'edificio.
34. Trasmittanza termica: è il flusso termico espresso in W che attraversa, in regime stazionario, una struttura piana per unità di superficie, espressa in m² e per unità di differenza tra le temperature, espresse in gradi K e assunte costanti nel tempo, degli ambienti confinanti con la struttura stessa.
35. Trasmittanza termica media di una struttura: è il valore medio, pesato rispetto alle superfici lorde, della trasmittanza dei singoli componenti delle strutture posti in parallelo tra di loro, comprese le trasmittanze termiche lineari dei ponti termici a essa attribuibili, se presenti.
36. Valori nominali delle potenze e dei rendimenti: sono i valori di potenza massima e di rendimento, a tale potenza, di un apparecchio specificati e garantiti dal costruttore per il regime di funzionamento continuo.

ALLEGATO “2” – Relazione asseverata**CHECK LIST –**

Il presente documento è da consegnare all’Ufficio tecnico contestualmente all’Allegato B DGR n° VIII (8745 – Relazione tecnica di cui all’Art. 28 della L. n° 10/91.

Il Sottoscritto Arch. /ing. Geom. / P.to Industriale
C.F., con studio tecnico in, via, n°
progettista dell’intervento di cui alla pratica depositata presso il Comune di Moglia con n° prot. n° del , consapevole della propria responsabilità penale che assume ai sensi dell’articolo 49 del codice penale e dell’articolo 76 del T.U. approvato con DPR n° 445 del 2000, nel caso di dichiarazioni non veritieri e falsità degli atti

ASSEVERA

La veridicità, la esattezza e la completezza del seguente elaborato tecnico

PROGETTISTA:

.....

PROPRIETARIO:

..... EDIFICIO:
..... SITUATO

IN:

CATASTO: FOGLIO MAPP. SUB.

DATA:

CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL’EDIFICIO

Valore EPh

Valore EPh limite

CAMPO DI APPLICAZIONE

<input type="checkbox"/> A1	<input type="checkbox"/> A2	<input type="checkbox"/> A3	<input type="checkbox"/> B1	<input type="checkbox"/> B2	<input type="checkbox"/> B3	<input type="checkbox"/> C1	<input type="checkbox"/> C2	<input type="checkbox"/> C3	<input type="checkbox"/> D1	<input type="checkbox"/> D2
-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------

DESCRIZIONE DELL’INTERVENTO

.....
.....

TIPOLOGIE DI INTERVENTI DI SOSTENIBILITÀ E DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO

<input type="checkbox"/>	Coibentazione, copertura e tamponamenti	<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico
<input type="checkbox"/>	Inerzia termica involucro	<input type="checkbox"/>	Solare termico
<input type="checkbox"/>	Serramenti	<input type="checkbox"/>	Risparmio idrico
<input type="checkbox"/>	Ombreggiamento schermature trasparenti	<input type="checkbox"/>	Isolamento acustico
<input type="checkbox"/>	Raccolta acque meteoriche	<input type="checkbox"/>	Ventilazione naturale
<input type="checkbox"/>	Generatori alto rendimento	<input type="checkbox"/>	VMC
<input type="checkbox"/>	Materiali ecologici e materiali locali	<input type="checkbox"/>	Utilizzo del verde

Art. 14 – Isolamento termico dell’invulcro edilizio

Coibentazione		Trasmittanza	obbligatoria		< 10%	
Pareti orizzontali o inclinate	copertura	a falda W/m ² K	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no
		pianta W/m ² K	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no
	pavimenti su ambienti non riscaldati	su terreno W/m ² K	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no
		su pilotis, vespai o interrati non riscaldati W/m ² K	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no
Divisori (pareti e solette verso ambienti interni)		..... W/m ² K	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no
Pareti opache verticali	Parete 1	..... W/m ² K	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no
	Parete 2	..... W/m ² K	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no
	Parete 3	..... W/m ² K	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no
	Parete 4	..... W/m ² K	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no
Serramenti	Verso ambienti esterni	..... W/m ² K	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no
	Divisori (verso ambienti non riscaldati)	..... W/m ² K	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no

Art. 16 – Inerzia termica dell’invulcro opaco

Inerzia termica		Trasmittanza	obbligatoria		< 10%	
Pareti opache verticali	Parete 1	..... W/m ² K	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no
	Parete 2	..... W/m ² K	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no
	Parete 3	..... W/m ² K	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no
	Parete 4	..... W/m ² K	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no
Copertura	A falda	..... W/m ² K	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no
	Piana	..... W/m ² K	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no

Art. 17 – Isolamento acustico

Parametri		dB (decibel)	obbligatoria		migliore del 5%	
Indice del potere fono isolante apparente di partizioni fra ambienti		<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no
Indice dell’isolamento acustico standardizzato di facciata		<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no
Indice del livello di rumore di calpestio di solai normalizzato		<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no
Livello massimo di pressione sonora ponderata A con costante di tempo slow		<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no
Livello continuo equivalente di pressione sonora ponderata A		<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no

Art. 18 – Coperture a verde

La copertura è stata realizzata utilizzando terre naturali e vegetali nella misura minima del 20% della superficie coperta?

si no

.....
(se si, indicare la superficie della copertura realizzata con tale soluzione, oltre a fornire relazione tecnica ed elaborati grafici)

Art. 21 – Controllo della climatizzazione estiva

Sono stati inseriti sistemi di ombreggiamento atti a schermare le superfici trasparenti di oltre l'80% nel periodo estivo ed inferiore al 30% nel periodo invernale?

si no

Si è realizzato un sistema di raffrescamento ventilato naturale atto a coprire il 40% del fabbisogno di raffrescamento?

si no

Art. 37 – Materiali non inquinanti per l'ambiente

L'impiego di materiali non inquinanti per l'ambiente è superiore al 70% dei materiali complessivamente utilizzati?

si no

(se si, fornire le schede tecniche)

Art. 39 – Materiali locali

L'impiego di materiali locali è superiore al 50% dei materiali complessivamente utilizzati?

si no

(se si, fornire le schede tecniche)

Art. 41 – Riutilizzo delle acque meteoriche

E' stato realizzato un sistema di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche?
(da compilarsi solo se l'area adibita a verde è inferiore a 500 m²)

si no

(se si, fornire relazione tecnica ed elaborati grafici)

Art. 43 – Ruolo e funzione del verde urbano

Sono stati realizzati sistemi di verde pensile e/o di pareti verdi?

si no

(se si, indicare le superfici interessate e fornire relazione tecnica ed elaborati grafici)

Art. 22 – Generatori ad alto rendimento

Per l'accesso al sistema incentivante previsto dal presente articolo si dimostri con relazione tecnica il miglioramento dei valori previsti dalla normativa vigente.

Si indichi qui la tipologia di generatore installato

Art. 25 – Ventilazione meccanica controllata

E' stato impiegato almeno uno dei sistemi di ventilazione meccanica controllata tra quelli previsti?

si no

..... (se si, indicare quale)

Art. 27 – Sistemi a bassa temperatura

L'installazione di sistemi radianti a bassa temperatura è almeno pari al 90% delle superfici su cui è installato il sistema di riscaldamento?

si no

.....
(se si, indicare la superficie totale riscaldata e la superficie totale riscaldata con sistemi radianti a bassa temperatura)

Art. 31 - Geotermia

Sono soddisfatti almeno 2 dei 3 requisiti progettuali richiesti per il controllo del microclima esterno?

si no

1.
2.
3.

(indicare quali), (se si, fornire tavole di progetto)

Art. 32 – Fonti rinnovabili per copertura fabbisogno acqua calda sanitaria (ACS)

E' stato installato un impianto geotermico per la climatizzazione invernale ed estiva secondo le raccomandazioni inserite nel presente articolo?

si no

(se si, fornire relazione tecnica)

Art. 33 – Fonti rinnovabili per copertura fabbisogno energia primaria

L'impianto di produzione di energia termica è progettato in modo tale da coprire almeno il 55% del fabbisogno di energia primaria annua per la produzione di ACS attraverso il contributo di impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile?

si no

.....
(se si, indicare il fabbisogno annuo di energia per la produzione di ACS ed il fabbisogno annuo coperto da fonti rinnovabili)

Art. 34 – Impianti fotovoltaici

La produzione di energia termica da impianti alimentati da fonti rinnovabili è maggiore del:

- 38,5% della somma dei consumi previsti per ACS, riscaldamento e raffrescamento?
 22,0% della somma dei consumi previsti per ACS, riscaldamento e raffrescamento?

(da compilarsi per gli ambiti di intervento B1, B2 e B3)

si no

.....
(indicare il fabbisogno annuo di energia primaria ed il fabbisogno annuo coperto da fonti rinnovabili per i consumi previsti di ACS, raffrescamento, riscaldamento), (se si, fornire relazione tecnica)

Art. 5.1. – Categoria "A", Art. 5.2. – Categoria "B"

- E' stata raggiunta la classe A+? EP_H
 E' stata raggiunta la classe A? EP_H

Art. 5.3. – Categoria "C"

Strutture Ambito C	Trasmittanza	Rispetto dei valori di trasmittanza senza incremento del 3%
--------------------	--------------	--

Coperture	0,35	<input type="checkbox"/> si <input type="checkbox"/> no
Pavimenti	0,39	
Opache verticali	0,39	

Luogo, data

Firma del tecnico abilitato

.....

RIEPILOGO DELLE PRESCRIZIONI IN FUNZIONE DEL TIPO DI INTERVENTO

Articoli	A1	A2	A3	B1	B2	B3	C1	C2	C3	D1	D2
Art. 10 – Orientamento dell’edificio	●										
Art. 12 – Ventilazione naturale	●	●	●	●	●						
Art. 13 – Illuminazione naturale	●	●	●	●	●						
Art. 14 – Isolamento termico dell’involtucro edilizio	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
Art. 15 – Ponti termici	●	●	●	●	●						
Art. 16 – Inerzia termica dell’involtucro opaco	●	●	●								
Art. 17 – Isolamento acustico	●	●	●	●	●	●					
Art. 18 – Copertura verde	●	●	●								
Art. 20 – Schermatura delle superficie trasparenti	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
Art. 21 – Controllo della climatizzazione estiva	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
Art. 37 – Materiali non inquinanti per l’ambiente	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
Art. 39 – Materiali locali	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
Art. 40 – Risparmio idrico	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
Art. 41 – Riutilizzo delle acque meteoriche	●	●	●								
Art. 22 – Generatori ad alto rendimento	●	●	●	●	●					●	●
Art. 23 – Termoregolazione dei locali	●	●	●	●	●					●	●
Art. 24 – Impianti di riscaldamento centralizzati e contabilizzazione autonoma del calore	●	●	●	●	●					●	●
Art. 25 – Ventilazione meccanica controllata	●	●	●	●	●						
Art. 26 – Impianti di climatizzazione estiva	●	●	●	●	●						
Art. 28 – Riduzione dei consumi elettrici dovuti all’illuminazione	Obbligatorio per tutte le categorie per edifici terziari e pubblici, per il residenziale solo parti comuni. Facoltativo per edifici esistenti										
Art. 29 – Radioattività e radon	●	●	●								
Art. 32 – Fonti rinnovabili per fabbisogno ACS	●	●	●	●	●	●				●	●
Art. 33 – Fonti rinnovabili per fabbisogno energia primaria	●	●	●	●	●	●				●	●
Art. 34 – Impianti fotovoltaici	●	●	●	●	●	●					
Art. 7 – Certificazione energetica	●	●	●	●	●	●				●	●

Riepilogo categoria**Categoria “A”**

- A1 – Edifici di nuova costruzione;
 A2 – Ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l’involtucro di edifici esistenti aventi superficie utile superiore a 1.000 mq;
 A3 – Demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, anche in manutenzione straordinaria.

Categoria “B”

- B1 – Interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgono più del 25% della superficie disperdente

dell'edificio cui l'impianto di climatizzazione invernale o di riscaldamento è asservito;
B2 – Ampliamenti volumetrici quando il volume lordo dell'ampliamento a temperatura controllata o climatizzata risulti superiore al 20% del volume di quello esistente;
B3 – Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

Categoria "C"

C1 – Interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgono il 25% o meno della superficie disperdente dell'edificio cui l'impianto di climatizzazione invernale o di riscaldamento è asservito;
C2 – Ampliamenti volumetrici sempre che il volume lordo dell'ampliamento a temperatura controllata o climatizzata risulti inferiore o uguale al 20% del volume di quello esistente;
C3 – Ristrutturazioni totali o parziali e manutenzione straordinaria dell'involucro edilizio all'infuori di quanto già previsto alla categoria "A".

Categoria "D"

D1 – Nuova installazione di impianti termici in edifici esistenti o ristrutturazione degli stessi impianti;
D2 – Sostituzione di generatori di calore.

ALLEGATO D – REGOLAMENTO DEL VERDE**CAPO I – PREMESSE****Articolo 1 – Finalità**

1. Il valore del paesaggio è tutelato dall'articolo 9 della Costituzione della Repubblica Italiana.
2. Il verde pubblico e privato si inserisce in questa norma di tutela anche in relazione alle sue diverse ed importanti funzioni ambientali, urbanistiche e sociali, ma anche per il notevole ruolo di educazione naturalistica e di miglioramento della qualità urbana. Per tale motivo la progettazione delle aree verdi, la gestione e gli interventi di manutenzione devono essere attuati in modo esemplare, nel rispetto delle piante e in conformità alle condizioni ambientali in cui queste si sviluppano. Oltre ad avere un importante valore estetico-paesaggistico, il verde svolge anche funzioni essenziali per la salute pubblica, come elemento migliorativo del microclima. Le piante nell'ambito del tessuto urbano costruito, infatti interagendo con l'atmosfera, svolgono un'importante funzione contrastando l'inquinamento atmosferico, termico, chimico e acustico.
3. E' oramai ampiamente riconosciuto e confermato da numerose ricerche scientifiche, che la presenza di quantità di alberi di alto fusto e di verde in piena terra, migliora sostanzialmente il microclima, la qualità dell'aria e il ciclo delle acque. Con l'impianto di centinaia di alberi e di ampie zone ricoperte da prato si ha un aumento delle zone d'ombra e dell'umidità con conseguente abbassamento della temperatura estiva in tutta l'area interessata, con effetti significativi anche per un risparmio energetico determinato da un minor uso, nei mesi caldi, degli impianti di condizionamento. La barriera verde rende più salubre l'aria con un assorbimento diretto di sostanze inquinanti quali ozono, ossidi di azoto e di zolfo, l'intercettazione di particolato atmosferico (polvere, cenere, fumo,), il rilascio di ossigeno grazie alla fotosintesi, l'evapotraspirazione e l'ombreggiamento che, abbassando la temperatura dell'aria, favorisce i moti convettivi delle correnti d'aria negli strati prossimi al suolo, migliorandone il ricambio.
4. La progettazione delle aree verdi, la loro gestione e gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ma soprattutto tutti gli altri interventi che fanno capo a Settori diversi dell'Amministrazione, ad Enti esterni ed ai privati, che incidono in qualche misura su aree verdi o alberate, devono essere attuati nel rispetto del patrimonio naturale esistente e in conformità alle condizioni ambientali in cui questa si sviluppa.
5. Le norme contenute nel presente Regolamento sono relative alle modalità di impianto, manutenzione e difesa di aree verdi pubbliche e private esistenti, alla tutela di parchi e giardini pubblici, alle aree di pregio ambientale-storico-paesaggistico.

Articolo 2 – Ambito di applicazione

1. Il presente Regolamento si applica alle aree private ed alle aree pubbliche di uso pubblico, destinate a verde o che comunque sono, allo stato, sistematiche a verde ed aperte alla pubblica fruizione.
2. Le norme di cui al presente Regolamento si applicano altresì agli elementi vegetali, singoli o associati, quali specie arboree isolate, filari, gruppi, fasce boscate, nonché arbustacei, siepi, aiuole e manti erbosi in genere, siano essi su aree pubbliche, private ad uso pubblico o private.
3. Sono esclusi dalla presente regolamentazione:
 - alberi e/o gruppi di alberi tutelati in base a norme sovraordinate vigenti;
 - boschi così come definiti dal Piano di Indirizzo Forestale;

- le piantagioni di alberi da frutta, le coltivazioni specializzate e semi-specializzate per l'arboricoltura da legno, le attività florovivaistiche.

CAPO II – VERDE PRIVATO

Il presente capitolo detta disposizioni per la salvaguardia e la corretta gestione del verde urbano esistente nel territorio comunale, nei giardini privati e nelle aree verdi di pertinenza degli immobili ad uso esclusivamente privato.

Articolo 3 – Manutenzione

1. Nelle aree private devono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria quali: pulizia dell'area da erbe infestanti, ramaglie, foglie, ecc.; taglio dell'erba; eliminazione di parti legnose secche e pericolanti; rimozione di alberi danneggiati e/o pericolanti; difesa da parassiti con mezzi idonei e prodotti fitosanitari a bassa tossicità per l'uomo e l'ambiente, al fine di tutelare la pubblica incolumità od igiene.
2. Inoltre i proprietari di giardini o terreni fiancheggianti le vie e piazze pubbliche devono provvedere affinchè i rami degli alberi non si proiettino sopra detti luoghi, impedendo la corretta visibilità od ostacolando il riconoscimento dei segnali stradali, il transito e la sicurezza dei veicoli e dei pedoni.
3. Per Manutenzione Ordinaria, che comunque non è soggetta ad autorizzazione, sono da intendere tutte le operazioni periodiche sotto specificate, indispensabili al mantenimento del patrimonio vegetale.
 - Potatura di specie arboree ed arbustive. Sono considerate potature di ordinaria manutenzione quelle di rimonta, che consistono nella ripulitura dei rami secchi e vanno eseguite entro il mese di marzo. Per gli arbusti possono essere necessari interventi di contenimento da eseguirsi anche più volte l'anno.
 - Concimazioni. E' consigliabile che l'intervento di concimazione venga affrontato sulla base delle analisi chimico-fisiche del terreno e venga effettuato ogni 4 anni. Nella scelta dei concimi si privilegeranno quelli organici, che devono essere interrati alla profondità di cm. 30-40 al momento dell'impianto. Per i tappeti erbosi, il concime verrà distribuito in modo uniforme dopo il primo taglio.
 - Taglio dei tappeti erbosi. Si intende per tappeto erboso uno spazio in genere non eccessivamente esteso che deve mantenere nel tempo caratteristiche di omogeneità, compattezza e bell'aspetto. I tappeti erbosi posti in contesto urbano necessitano di circa 10-15 tagli all'anno da effettuarsi tra il mese di marzo e la prima metà di ottobre; i tagli devono essere effettuati con macchine a lame elicoidali oppure a lame rotanti ed il materiale di risulta deve essere allontanato completamente. In occasione di ogni taglio dell'erba devono essere asportati tutti i rifiuti presenti sul tappeto erboso. Il materiale di risulta ed i rifiuti asportati dovranno essere conferiti nelle strutture indicate dal Settore Ambientale per l'avvio al compostaggio, fatta eccezione per il mulching. Un trattamento particolare spetta a tappeti erbosi sportivi che, escludendo il periodo invernale di riposo vegetativo, devono essere tagliati, di norma, con cadenza settimanale.
 - Irrigazione ed innaffiature. Nella programmazione degli interventi devono essere valutati la distribuzione della piovosità nella zona interessata, lo stato di costipamento del terreno, la sua struttura e l'eventualità di adozione di impianti fissi. Sarà comunque più opportuno distribuire l'acqua in un numero limitato di interventi e in quantità non inferiore a mm. 5 per mq. Per quanto riguarda l'innaffiamento di soccorso di alberi, dovrà essere usato un volume d'acqua non inferiore a lt. 50 cadauno per alberi di diametro fino a cm. 10, ed un volume da lt. 50 a lt. 100 per alberi con diametro superiore a cm. 10. Nei nuovi impianti è opportuno adottare sistemi di irrigazione radicale formati da anelli in PVC fessurati omogeneamente, interrati a livello delle radici e collegati ad un tubo di adduzione dell'acqua.
4. Per Manutenzione Straordinaria, che comunque non è soggetta ad autorizzazione, sono da intendere tutte le riparazioni periodiche sotto specificate, indispensabili al mantenimento del patrimonio vegetale.

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 196
----------------------	---------------------------------	---------------	---------------

- Potature. Le potature devono essere praticate durante il riposo vegetativo e si distinguono come sotto indicato.
- Potatura di formazione. Si effettua solo in casi particolari, nella fase giovanile e solo su branche di diametro inferiore a cm. 10; è applicabile, anche in relazione ai costi, solo in caso di carenza di spazio sufficiente per il buon sviluppo della pianta.
- Potatura di mantenimento e riforma. Ha lo scopo di restituire alla pianta la sua forma naturale o adeguarla alla presenza di manufatti posti in vicinanza o, infine, di modellare un insieme (alberate, ecc.); si provvede all'eliminazione delle parti malate e pericolose.

Le operazioni comprendono:

- eliminazione dei rami di ostacolo;
- eliminazione dei rami interni sottili e in sovrappiù;
- eliminazione di monconi residui di precedenti potature malfatte;
- cura delle ferite superficiali.

E' controproducente la mutilazione drastica di grossi rami, in quanto alla successiva ripresa vegetativa si ha, in corrispondenza della zona di taglio, la formazione di densi agglomerati di rami con scarso apparato anatomico di connessione al tronco, fragili e, quindi, pericolosi. Sono, evidentemente, da evitare anche le capitozzature. La potatura di grossi rami dovrà sempre essere effettuata per gradi, procedendo dall'apice verso l'attaccatura secondo il metodo detto del "taglio di ritorno" (taglio fatto alla base del ramo di un anno inserito su legno di due anni, che permetta di far tornare la vegetazione sulla parte bassa della chioma): la sezione dei rami di sostituzione mantenuti in prossimità del taglio dovrà essere simile a quella del ramo asportato; la superficie di taglio dovrà essere liscia, inclinata ed aderente all'attaccatura.

Si consiglia di disinfeccare tutte le attrezature utilizzate per la potatura con prodotti antisettici prima e dopo l'intervento, su ogni singola pianta. Tutti i prodotti e gli strumenti per la distribuzione dei cicatrizzanti dovranno essere preservati dal contatto con segatura e residui delle operazioni di potatura.

Alla potatura dovrà seguire un trattamento ai rami e ai tronchi con fungicidi. Il rilevamento della presenza di malattie dovrà sempre comportare l'immediata sospensione dei lavori di potatura. Gli alberi presenti in parchi o giardini dovranno, di norma, essere lasciati crescere liberamente, salvo necessità legate all'equilibrio e rimonda della chioma.

- Potatura di risanamento. Si effettua per eliminare parti di piante che presentano alterazioni di natura infettiva e che possono divenire focolai di contagio. Di norma, prima di effettuare gli interventi, occorre una diagnosi fitopatologica accurata e conseguenti operazioni di cura da affidare a personale specializzato e dotato di attrezature apposite.
- Diradamenti. Devono essere eseguiti nei seguenti casi:
 - su piante malate in modo incurabile;
 - quando la chioma di alberi in accrescimento si sovrappone per più di un terzo alla chioma confinante;
 - quando specie vicine mostrino fenomeni di concorrenza idrica e nutrizionale.
- Grandi trapianti. Si tratta di interventi necessari a salvare specie arboree di pregio botanico ed estetico (purchè esenti da malattie parassitarie che possono pregiudicare la riuscita del trapianto e/o essere facilmente trasmissibili) altrimenti destinate all'abbattimento. Al fine di procurare il minor danno possibile occorre preparare l'albero con alcuni accorgimenti tecnici, considerando che la maggior parte delle radici attive si trova alla periferia dell'apparato radicale. La preparazione può iniziare anche due stagioni prima del trapianto, effettuando intorno al tronco lo scavo progressivo di una trincea circolare larga circa cm. 30-50 e con diametro interno pari a cinque volte il diametro del tronco al colletto. La trincea andrà scavata in settori nel corso delle due stagioni e riempita nella stagione successiva allo scavo con terriccio, torba e fertilizzanti. In tal modo si dà la possibilità all'apparato radicale di sviluppare radici attive in prossimità del tronco, che verranno incluse nella zolla da estirpare.

Disponendo di macchina estiratrice per zolle fino a mt. 3 di diametro, la preparazione è molto meno complicata e comunque andranno osservate le seguenti precauzioni:

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 197
----------------------	---------------------------------	---------------	---------------

- il trapianto va effettuato a fine inverno, salvo che per le conifere, che dovrà essere effettuato a inizio primavera;
 - prima dell'estirpazione la chioma va potata leggermente;
 - utilizzare durante il trasporto prodotti antitraspiranti;
 - fasciare il tronco e le branche principali e conservare la fasciatura, periodicamente inumidita, per uno o due anni;
 - realizzare tutori o tiranti di ancoraggio dell'alberatura da lasciare in opera (sostituendo con la crescita) per almeno 3-5 anni;
 - dopo il trapianto bisogna utilizzare protezioni contro l'eccessiva insolazione, irrigare sopra-chioma, effettuare concimazioni fogliari ausiliarie.
- **Trattamenti fitopatologici.** I trattamenti antiparassitari, insetticidi o fungicidi, non devono essere effettuati a calendario, cioè a scadenza fissa, indipendentemente dalla effettiva presenza dell'insetto fitofago o dal grado di rischio di una infezione fungina, bensì solo quando l'infestazione supera la "soglia di intervento", definibile come il livello al quale il costo del trattamento è inferiore al danno subito in assenza di esso. I trattamenti devono, comunque, essere fatti con principi attivi. Per l'elenco delle avversità per le quali già sussistono obblighi di trattamento si rimanda al D.M. 20/5/1926, al D.M. 12 febbraio 1938 e al D.M. 3/9//1987, n° 412.

Articolo 4 - Potature

1. Un albero correttamente piantato e coltivato, in assenza di patologie specifiche, non necessita di potature. La potatura, quindi, è un intervento che riveste un carattere di straordinarietà: in particolare, le potature andranno effettuate esclusivamente per eliminare rami secchi, lesionati o ammalati, per motivi di difesa fitosanitaria, per problemi di pubblica incolumità, per rimuovere elementi di ostacolo alla circolazione stradale e nei casi di interferenza con elettrodotti od altre reti tecnologiche preesistenti.
2. Gli interventi di capitozzatura, cioè i tagli che interrompono la crescita apicale del fusto e quelli praticati su branche aventi diametro superiore a cm. 10,0, sono vietati. In via straordinaria, previa richiesta di autorizzazione, potranno essere consentiti per casi di pubblica incolumità, tutori privi delle piantate, gelsi, salici da capitozza e arte topiaria.

Articolo 5 – Danneggiamenti

1. Sono considerati danneggiamenti tutte le attività che, direttamente o indirettamente, possono compromettere l'integrità fisica e lo sviluppo delle piante e pertanto sono considerati a tutti gli effetti abbattimenti non autorizzati, e come tali regolamentati.
2. E' vietato ogni tipo di danneggiamento alla vegetazione esistente, in particolare:
 - il versamento di sostanze fitotossiche (sali, acidi, oli, ecc.) nelle aree di pertinenza delle piante;
 - la combustione di sostanze di qualsiasi natura all'interno delle aree di pertinenza delle alberature;
 - l'impermeabilizzazione, con pavimentazione o altre opere edilizie, dell'area di pertinenza delle piante;
 - l'affissione diretta alle alberature, con chiodi o fili di ferro o materiale non estensibile, di cartelli, manifesti e simili;
 - il riporto, nelle aree di pertinenza delle piante, di ricarichi superficiali di terreno o qualsivoglia materiale, tali da comportare l'interramento del colletto;
 - l'asporto di terreno dalle aree di pertinenza degli alberi;
 - l'utilizzo di aree a bosco, a parco, nonché delle aree di pertinenza delle alberature, per depositi di materiali di qualsiasi tipo, per attività industriali o artigianali in genere;
 - la realizzazione di impianti di illuminazione che producano calore tale da danneggiare l'alberatura;
 - gli scavi di qualsiasi natura nell'area di pertinenza delle alberature.
3. Per gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, linee elettriche e telefoniche, fognature, ecc.) si devono osservare distanze, utilizzare passacavi (nel caso di mancanza di spazio) e precauzioni tali da non danneggiare le radici degli alberi. In caso di danneggiamento delle alberature verranno applicate le sanzioni previste nel presente Regolamento.

Articolo 6 – Scelta delle specie

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 198
----------------------	---------------------------------	---------------	---------------

1. Nei progetti per nuove aree verdi o per la risistemazione di quelle già esistenti, si dovrà obbligatoriamente prevedere l'inserimento delle specie di seguito elencate e, più in generale, di tutte le specie autoctone in Regione Lombardia.

Specie arboree dal valore ecologico, ambientale e paesaggistico

Alberi di prima grandezza h>25m	Alberi di seconda grandezza 15 <h>25</h>	Alberi di terza grandezza h<15m
<i>Celtis austalis</i>	<i>Acer opulus</i>	<i>Acer pseudoplatanus</i>
<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Acer platanoides</i>	<i>Acer campestre</i>
<i>Fraxinus angustifolia</i>	<i>Acer saccharinum</i>	<i>Alnus glutinosa</i>
<i>Platanus spp.</i>	<i>Alnus cordata</i>	<i>Arbutus unedo</i>
<i>Populus alba</i>	<i>Carpinus betulus</i>	<i>Corylus avellana</i>
<i>Populus canescens</i>	<i>Celtis occidentalis</i>	<i>Crataegus monogyna</i>
<i>Populus canadensis</i>	<i>Fraxinus oxycarpa</i>	<i>Crataegus oxyacantha</i>
<i>Populus nigra</i>	<i>Ostrya carpinifolia</i>	<i>Eleagnus angustifolia</i>
<i>Populus nigra 'Italica'</i>	<i>Quercus pubescens</i>	<i>Fraxinus ornus</i>
<i>Populus nigra 'Pyramidalis'</i>	<i>Salix alba</i>	<i>Mespilus germanica</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Sorbus aria</i>	<i>Prunus padus</i>
<i>Quercus cerris</i>	<i>Sorbus domestica</i>	<i>Prunus mahaleb</i>
<i>Quercus frainetto</i>	<i>Tilia americana</i>	<i>Salix babylonica</i>
<i>Quercus petrae</i>	<i>Tilia tomentosa</i>	<i>Salix caprea</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Ulmus minor</i>	<i>Sorbus aucuparia</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Ulmus glabra</i>	<i>Sorbus torminalis</i>
<i>Tilia platyphyllos</i>	<i>Ulmus pumila</i>	

Specie arboree dal valore ornamentale, da giardino o da frutta (in base al contesto)

Alberi di prima grandezza h>25m	Alberi di seconda grandezza 15 <h>25</h>	Alberi di terza grandezza h<15m
<i>Calocedrus decurrens</i>	<i>Abies cephalonica</i>	<i>Acer davidii</i>
<i>Carya ovata</i>	<i>Aesculus hippocastanum</i>	<i>Acer ginnala</i>
<i>Cedrus atlantica</i>	<i>Aesculus x carnea</i>	<i>Acer lobellii</i>
<i>Cedrus deodara</i>	<i>Carya illinoinensis</i>	<i>Acer monspessolanum</i>
<i>Chamaecyparis pisifera</i>	<i>Gymnocladus dioicus</i>	<i>Acer palmatum</i>
<i>Cupressus sempervirens</i>	<i>Liquidambar styraciflua</i>	<i>Amelanchier laevis</i>
<i>Fagus sylvatica</i>	<i>Magnolia grandiflora</i>	<i>Catalpa bignonioides</i>
<i>Ginkgo biloba</i>	<i>Magnolia macrophylla</i>	<i>Ceratonia siliqua</i>
<i>Juglans nigra</i>	<i>Morus alba</i>	<i>Cercidiphyllum japonicum</i>
<i>Juglans regia</i>	<i>Paulownia tomentosa</i>	<i>Cercis siliquastrum</i>
<i>Liriodendron tulipifera</i>	<i>Pinus brutia</i>	<i>Clerodendron trichotomum</i>
<i>Metasequoia glyptostroboides</i>	<i>Pinus pinaster</i>	<i>Cornus florida</i>
<i>Picea abies</i>	<i>Quercus ilex</i>	<i>Cornus kousa</i>
<i>Picea omorika</i>	<i>Sciadopitys verticillata</i>	<i>Davidia involucrata</i>
<i>Pinus nigra</i>	<i>Sophora japonica</i>	<i>Diospyros kaki</i>
<i>Pinus pinea</i>	<i>Taxus baccata</i>	<i>Eriobotrya japonica</i>
<i>Pinus strobus</i>	<i>Thuja occidentalis</i>	<i>Erythrina crista-galli</i>
<i>Pseudotsuga menziesii</i>	<i>Trachycarpus fortunei</i>	<i>Koelreuteria paniculata</i>
<i>Sequoia sempervirens</i>		<i>Lagerstroemia indica</i>
<i>Thuja plicata</i>		<i>Laurus nobilis</i>
<i>Tsuga heterophylla</i>		<i>Magnolia obovata</i>

<i>Zelkova serrata</i>	<i>Magnolia soulangeana</i>
	<i>Malus floribunda</i>
	<i>Malus sylvestris</i>
	<i>Olea europaea</i>
	<i>Prunus cerasifera</i>
	<i>Prunus serrulata</i>
	<i>Punica granatum</i>
	<i>Pyrus calleryana</i>
	<i>Pyrus pyraster</i>
	<i>Pyrus salicifolia</i>
	<i>Rhus tiphyna</i>
	<i>Salix matsudana</i>
	<i>Salix viminalis</i>
	<i>Tamarix gallica</i>

Specie arbustive dal valore ecologico, ambientale e paesaggistico

Cornus mas, Cornus sanguinea, Cotinus coggygria, Euonymus europaeus, Frangula alnus, Juniperus communis, Ligustrum vulgare, Prunus spinosa, Rosa spp., Ruscus aculeatus, Salix cinerea, Salix eleagnos, Sambucus nigra, Viburnum lantana.

Specie arbustive dal valore ornamentale (in base al contesto)

Berberis spp., Cotoneaster spp., Cytisus scoparius, Eleagnus ebbingei, Ilex aquifolium, Laburnum anagyroides, Ligustrum vulgare, Pyracantha spp., Rhamnus catharticus, Rosmarino officinalis, Viburnum spp..

Specie strisciante, lianose, rampicanti e tappezzanti dal valore ecologico, ambientale e paesaggistico

Anemone nemorosa, Anemone ranunculoides, Asparagus acutifolius, Asparagus tenuifolius, Cyclamen purpurascens, Clematis vitalba, Galanthus nivalis, Hedera elix, Humulus lupulus, Lilium bulbiferum, Primula vulgaris, Rosa canina, Vinca minor.

Articolo 7 – Distanze d’impianto

1. Si indicano le distanze minime, tra una pianta e l’altra, da rispettare per singolo albero ed in funzione della classe di grandezza a cui questo appartiene:
 - a) 1^a grandezza (altezza > 25 mt.) > 8,00 mt.
 - b) 2^a grandezza (altezza 15-25 mt.) > 6,00 mt.
 - c) 3^a grandezza (altezza < 15 mt.) > 4,00 mt.
2. Solo per la posa e la manutenzione di utenze sotterranee, in caso di effettiva mancanza di spazio, si potrà operare a distanze inferiori a quelle indicate, purchè gli alberi compromessi dagli scavi siano inseriti in un piano di sostituzione poliennale.

Articolo 8 – Lotta obbligatoria alle erbe infestanti

1. La lotta obbligatoria alle erbe infestanti ha come scopo il contenimento della vegetazione rispetto alla diffusione su aree private e pubbliche.
2. In tutto il territorio comunale è obbligatoria la lotta contro l’Ambrosia artemisiifolia (ordinanza Regione Lombardia n° 25522 del 29 marzo 1999), per la quale sono obbligatori nelle zone interessate gli interventi prescritti nelle Ordinanze Sindacali.
3. Il proprietario di qualsiasi terreno che, a seguito di abbandono dell’attività agricola o della manutenzione, si trovi ricoperto dalla vegetazione infestante indicata è obbligato a rimuovere tale vegetazione e a mantenere pulita l’area almeno per una fascia di 5,00 mt sul perimetro dei confini.

Articolo 9 – Difesa fitosanitaria

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 200
----------------------	---------------------------------	---------------	---------------

1. Allo scopo di salvaguardare il patrimonio verde, è fatto obbligo di prevenire, in base alla normativa vigente e all'articolo 500 del Codice Penale, la diffusione delle principali malattie e dei parassiti animali e vegetali che possano diffondersi nell'ambiente e creare danni al verde pubblico e/o privato.
2. In particolare è obbligatoria la lotta a:
 - Anoplophora chinesi;
 - Processionaria del pino (*Thaumatomoea pityocampa*) – D.M. 17/04/1998;
 - Cancro colorato del platano (*Ceratocystis fimbriata*) – D.M. 17/04/1998;
 - Colpo di fuoco batterico (*Erwinia amylovora*) D.M. n° 356 del 10/09/1999;
 - Ifantria americana (*Hyphantina cunea*) – Circolare Regione Lombardia 13/04/1991.
3. E' fatto obbligo di attenersi a tutte le eventuali altre leggi regionali e nazionali in materia di lotta obbligatoria a fitopatie specifiche e ai insetti fitofagi qui non riportati.

Articolo 10 - Abbattimenti

1. L'abbattimento di alberi di cui alle dimensioni di 1^a grandezza, così come qualificate all'articolo 7 del presente Regolamento, dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Ufficio competente a seguito di presentazione, da parte del proprietario del fondo su cui vegeta la pianta, di domanda indirizzata al Responsabile dell'ufficio competente. Le pratiche dovranno essere consegnate con modalità SUE con la modulistica pubblicata sul sito del Comune.
2. Sono soggetti alla sola comunicazione all'ufficio competente, gli abbattimenti degli alberi di cui alla dimensione di 2^a grandezza, così come qualificata dal presente regolamento, fatti salvi gli alberi e gli arbusti che risultano portatori di particolari valenze architettoniche, paesaggistiche e/o storico-culturali.
3. Non sono soggetti ad autorizzazione né a comunicazione gli abbattimenti degli alberi di cui alla dimensione di 3^a grandezza così come qualificati nel presente regolamento e gli abbattimenti facenti parte di progetti di riqualificazione del verde, approvati dall'Amministrazione Comunale, che producano un miglioramento ambientale, estetico-culturale e delle alberature sottoposte a vincolo ex-D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i.
4. L'abbattimento fitosanitario della pianta malata dovrà avvenire preferibilmente durante i periodi asciutti o freddi; dovrà possibilmente effettuarsi in inverno o durante l'estate. Va comunque tenuto conto del pericolo di diffusione. Dovrà essere contenuta la diffusione della segatura derivante dal taglio, usando teloni stesi sul terreno e aspiratori. Dovrà essere sospeso il traffico limitrofo durante l'operazione di abbattimento. Le ceppaie degli alberi tagliati dovranno essere asportate immediatamente ed il terreno sostituito con coltivo trattato con anticrittogamici. Dopo l'asportazione di una pianta infetta dovrà essere esercitato un controllo mensile sulle piante limitrofe allo scopo di individuare precocemente l'inizio di un nuovo focolaio.
5. Le alberature abbattute dovranno essere sostituite con esemplari arborei delle specie elencate nel presente regolamento.

Articolo 11 – Norme per la difesa delle piante in aree di cantiere

1. Nelle aree di cantiere è fatto obbligo di adottare tutti gli accorgimenti utili ad evitare il danneggiamento della vegetazione esistente (lesioni alla corteccia e alle radici, rottura di rami, ecc.).
2. In caso di danneggiamento della vegetazione è obbligo intervenire sulla pianta danneggiata con cure fitosanitarie finalizzate al recupero della pianta stessa.

CAPO III – IL VERDE PUBBLICO

Fatte salve le prescrizioni contenute nel presente Regolamento, è vietato utilizzare le aree verdi pubbliche per scopi non conformi alla loro destinazione d'uso, ed è vietato altresì compromettere in qualsiasi modo la vitalità del suolo, del soprassuolo e del sottosuolo.

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 201
----------------------	---------------------------------	---------------	---------------

Al fine di salvaguardare al meglio il patrimonio verde ed impedirne il degrado, nel Regolamento vengono indicati una serie di divieti che investono sia gli aspetti comportamentali, sia le modalità di utilizzo delle aree verdi.

In particolare, gli articoli del presente capitolo evidenziano le situazioni più critiche, che causano danneggiamenti temporanei più significativi, che abitualmente o saltuariamente si riscontrano sulle aree verdi e che compromettono la valenza estetica e ornamentale del verde, interferendo con equilibri biologici che vanno salvaguardati.

Il presente Regolamento si applica a tutte le aree adibite a parco, giardino e verde pubblico.

Articolo 12 – Classificazione e funzioni delle aree verdi

1. Al fine della determinazione delle norme d'uso, le aree verdi sono così classificate:

- Arearie per ricreazione e tempo libero:
 - a) giardini pubblici;
 - b) parchi urbani;
 - c) aree attrezzate.Si tratta di aree verdi di dimensioni diverse, attrezzate o meno, la cui funzione primaria è quella del riposo e dello svago. Altre funzioni compatibili sono indicate sui cartelli posti all'ingresso delle aree. L'accesso e la permanenza in tali aree sono consentiti secondo apposita regolamentazione comunale. In tali aree è inoltre vietato: accedere e trattenersi fuori dagli orari stabiliti; permettere agli animali la libera circolazione e/o consentirgli di effettuare dielezioni; inquinare acqua di fontane; danneggiare il patrimonio botanico e architettonico; danneggiare i giochi.
- Arredo urbano- verde ornamentale. Si tratta di aree di modeste dimensioni, rappresentative dell'immagine urbana e della sua qualità, quali:
 - a) aiuole;
 - b) fioriere;
 - c) vaso colture in genere;
 - d) alberature stradali;
 - e) filari;
 - f) verde decorativo;
 - g) verde pensile;
 - h) elementi di verde inseriti nella viabilità;
 - i) piste ciclabili.
- Orti urbani, consistono in appezzamenti di terreno pubblico, destinati alla coltivazione di fiori, frutta e ortaggi. Sono proposti dall'Amministrazione Comunale, oggetto di apposite convenzioni o regolamentazioni.
- Campi gioco ed attrezzature sportive non agonistiche, quali:
 - a) aree verdi dotate di apposite strutture ludiche;
 - b) aree gioco per l'infanzia;
 - c) campi gioco per bambini e ragazzi.Sono vietati i giochi e le attività ludiche incompatibili con il corretto uso o la conservazione delle attrezzature esistenti, a seconda delle fasce di età. E' consentito l'uso delle attrezzature ludiche ai bambini di età compresa tra quattro e dieci anni purchè accompagnati da persona adulta, è consentito l'uso delle stesse ai bambini di età inferiore a quattro anni, con l'assistenza di persona adulta.
- Parcheggi, aree verdi che si integrano con gli spazi riservati al parcheggio veicolare.

Articolo 13 – Verde per parcheggi

1. Nella nuova realizzazione o nella sistemazione di parcheggi pubblici, deve essere prevista la sistemazione a verde di una superficie come da vigenti regolamenti urbanistici, edilizi ed igienico-sanitari.
2. Nel nuovo impianto in aree destinate a parcheggio, sono da escludere le seguenti specie arboree:
 - pino domestico (*Pinus spinea*);
 - ippocastano (*Aesculus hippocastanum*);

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 202
----------------------	---------------------------------	---------------	---------------

- spino di Giuda (*Gleditsia triacanthos*):
 - tiglio (*Tilia*).
3. La scelta delle soluzioni progettuali dovrà essere finalizzata alla riduzione dell'impatto ambientale ed all'ottimizzazione del rapporto tra funzionalità ed inserimento paesaggistico.
 4. Ai fini di un adeguato ombreggiamento, le aree a parcheggio devono essere opportunamente alberate, prevedendo almeno una pianta ogni 6 posti auto.

Articolo 14 – Alberate stradali

1. Per dotazione di verde della viabilità pubblica si intende ogni corredo vegetale della stessa tale da costituirne una precisa caratterizzazione estetica e funzionale, ricadente nelle pertinenze dell'asse stradale medesimo. Nel caso di viali alberati, i filari, indipendentemente dalla loro composizione specifica e coetaneità, dovranno essere considerati elementi unitari e come tali gestiti, sia dal punto di vista progettuale che manutentivo. In relazione a ciò, fatti salvi le eccezioni già previste dal presente Regolamento, è vietato l'abbattimento di uno o più elementi arborei costituenti un viale.
2. In funzione della larghezza del marciapiede si dovrà determinare il tipo di alberatura eventualmente utilizzabile, rispettando comunque le distanze minime dalle utenze sotterranee e aeree preesistenti, rispettando le norme dettate dal Regolamento, secondo la seguente articolazione:
 - a) per marciapiedi di larghezza inferiore a 1,50 m.: nessuna alberatura, solo arbusti;
 - b) per marciapiedi di larghezza compresa tra 1,50 m. e 3,00 m.: alberi di terza grandezza;
 - c) per marciapiedi di larghezza compresa tra 3,00 m. e 4,00 m.: alberi di seconda grandezza;
 - d) per marciapiedi di larghezza superiore a 4,00 m.: alberi di prima grandezza.
3. Per ogni pianta dovrà essere garantita una superficie libera adeguata al suo sviluppo. Di seguito sono riportate le superfici di terreno libero minime da rispettare per gli alberi dei viali, in funzione della classe di grandezza a cui appartengono:
 - a) 1^a grandezza (altezza > 25 mt.) 3,20 mq – r. 1,00 m
 - b) 2^a grandezza (altezza 15-25 mt.) 2,00 mq – r. 0,80 m
 - c) 3^a grandezza (altezza < 15 mt.) 0,80 mq – r. 0,50 m.
4. La realizzazione e riqualificazione di viali alberati all'interno di singoli comparti insediativi, dovrà essere basata sul principio di scalarità delle realizzazioni. Questo risultato potrà essere raggiunto sia attraverso programmi pluriennali di impianto di nuovi alberi, sia attraverso il contemporaneo utilizzo di esemplari di varie età e dimensioni sui diversi viali.

Articolo 15 – Viabilità extraurbana comunale

1. Per quanto riguarda l'ambito extraurbano, relativamente alla dotazione e gestione di elementi vegetali della viabilità pubblica, si dovrà sempre e comunque fare riferimento a quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada e s.m.i. (articolo 29 par. 1, 2, 3, 4; articolo 16, par. 1,2; articolo 17; articolo 18) e dal Regolamento di Attuazione dello stesso e s.m.i. (articolo 26, par. 6, 7, 8).

Articolo 16 – Potature su alberature stradali

1. Ogni intervento di potatura su viali alberati sarà disciplinato secondo quanto riportato nel presente Regolamento.

Articolo 17 – Abbattimenti in alberate stradali

1. Qualora si renda necessario un abbattimento, nel rispetto comunque delle norme dettate dal presente Regolamento, a questo dovrà seguire l'impianto di nuovi esemplari, come previsto dalle norme urbanistico-edilizie vigenti.
2. Nel caso di filari già maturi, tale sostituzione potrà avvenire solo purchè siano garantite condizioni adeguate al corretto sviluppo del nuovo albero.
3. Nel caso di viali storici filologicamente ricostituiti, la sostituzione di esemplari abbattuti dovrà rispettare la composizione specifica del filare e le forme di allevamento in esso adottate.

Articolo 18 – Interventi vietati

1. Le aree verdi pubbliche di qualsiasi forma e dimensione sono sede privilegiata di iniziative volte alla sensibilizzazione ambientale e alla promozione della cultura del verde. L'Amministrazione promuove iniziative volte alla sensibilizzazione e diffusione delle conoscenze sulle varie funzioni e attività svolte.
2. Le regole inerenti la fruizione del verde pubblico, oltre che ad essere previste dal presente Regolamento, sono esposte nelle principali aree verdi pubbliche, mediante apposita cartellonistica.
3. Sono riconosciute come opportunità di diffusione e accrescimento della cultura del verde anche le attività ordinarie di manutenzione del verde.
4. Nelle aree verdi pubbliche è vietato:
 - a) il deposito o lo scarico di materiali di qualsiasi natura o consistenza, se non specificatamente autorizzato;
 - b) l'accatastamento di materiale infiammabile;
 - c) l'abbandono di rifiuti al di fuori dei contenitori di raccolta;
 - d) l'impermeabilizzazione del suolo;
 - e) gli scavi non autorizzati;
 - f) il versamento di sali, acidi o sostanze dannose che possano inquinare il terreno, le fontane, corsi e raccolte d'acqua, fatti salvi gli interventi relativi al servizio sgombero neve;
 - g) l'eliminazione, la distruzione, il danneggiamento, il taglio e qualsiasi azione che possa in altro modo minacciare l'esistenza di alberi e arbusti o parte di essi;
 - h) il danneggiamento dell'apparato radicale dei fusti e della chioma delle piante e le legature con materiale non estensibile;
 - i) danneggiare e imbrattare la segnaletica;
 - j) danneggiare o imbrattare giochi o elementi di arredo;
 - k) raccogliere e asportare fiori, bulbi, radici, semi, frutti, terriccio, muschio, erbacee annuali e perenni, strato superficiale di terreno;
 - l) raccogliere ed asportare fossili, minerali e reperti archeologici;
 - m) calpestare le aiuole fiorite;
 - n) calpestare i siti erbosi ove sia espressamente vietato con determinazione dirigenziale o altro atto idoneo e con l'apposizione di apposita cartellonistica che indichi tale divieto;
 - o) abbandonare, catturare, molestare o ferire intenzionalmente animali, nonché sottrarre uova o nidi;
 - p) qualsiasi comportamento che possa ostacolare intenzionalmente la sicurezza, il benessere e lo svago di chiunque utilizzi le aree a verde pubblico;
 - q) scavalcare transenne, ripari, steccati posti a protezione di strutture, piantagioni, prati, aiuole fiorite;
 - r) circolare con veicoli a motore;
 - s) l'affissione sui tronchi degli alberi e sugli arbusti di materiale di qualsiasi genere (volantini, manifesti, ecc.), ad esclusione delle targhe di riconoscimento botanico o numerico autorizzate;
 - t) appendere agli alberi ed agli arbusti strutture di qualsiasi genere, compresi i cartelli segnaletici mediante l'uso di supporti metallici;
 - u) mettere a dimora piante senza l'assenso dell'Ufficio Verde Pubblico;
 - v) l'accesso con animali nelle aree verdi attrezzate; ove le aree non siano attrezzate è divieto permettere ad un animale, in proprio affidamento, di cacciare, molestare o ferire un altro animale o persone e danneggiare alberi, siepi e aiuole, inoltre è obbligatorio raccogliere gli escrementi, secondo le modalità previste dai vigenti regolamenti;
 - w) introdurre nuovi animali selvatici, senza l'assenso dell'Amministrazione Comunale o nutrire quelli presenti, salvo che negli eventuali spazi attrezzati;
 - x) permettere ad un animale, in proprio affidamento, di imbrattare i viali e i giardini;
 - y) permettere il pascolo non autorizzato di animali;
 - z) campeggiare, pernottare senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;
 - aa) accendere fuochi senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, compresa l'accensione di qualsiasi attrezzatura dotata di fiamma, come barbecue, grill, forni o lampade a gas;
 - bb) effettuare operazioni di pulizia o manutenzione di veicoli o parti di essi;

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 204
----------------------	---------------------------------	---------------	---------------

- cc) svolgere qualsiasi attività commerciale o di pubblico intrattenimento, senza specifica autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;
- dd) sporcare il suolo con rifiuti, avanzi o cibo o altro;
- ee) sono inoltre vietate tutte le attività, le manifestazioni non autorizzate ed i comportamenti che, seppure non espressamente richiamati dalle norme del presente Regolamento, possano recare danno al verde pubblico ed alle attrezzature ivi insistenti o turbino la quiete delle persone;
- ff) è inoltre vietato sostare sotto alberi isolati o gruppi di piante in caso di bufere di vento, temporali e nevicate a causa della possibilità di caduta di rami o di fulmini.

Articolo 19 – Accesso di veicoli a motore negli spazi verdi

1. Fanno eccezione quelli di seguito elencati ai quali è consentito il transito e la sosta esclusivamente sui viali, strade e percorsi predeterminati, interni agli spazi verdi:
 - a) moto carriozze per il trasporto di disabili;
 - b) mezzi di soccorso;
 - c) mezzi di vigilanza in servizio,
 - d) mezzi di servizio e supporto allo svolgimento dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria del verde, di strutture e manufatti in esso inseriti;
 - e) mezzi di proprietà dei residenti, qualora vi siano abitazioni ubicate all'interno dell'area.
2. In ogni caso tutti i mezzi indicati al comma precedente dovranno esporre sul parabrezza in modo visibile, il permesso di transito per l'esclusiva area a verde interessata.

Articolo 20 – Aree destinate ai cani

1. In tutti i parchi, giardini e aree verdi non attrezzate, nelle quali è consentito l'accesso ai cani, gli stessi devono essere condotti al guinzaglio. I cani appartenenti a "razze canine a rischio di maggiore aggressività" devono inoltre essere muniti di museruola, secondo le modalità previste dalla normativa vigente. In tutte le aree cani, i cani possono correre liberamente senza guinzaglio e museruola, purchè in presenza e sotto la vigilanza dei loro custodi o possessori. I possessori o gli accompagnatori dei cani devono comunque essere muniti di guinzaglio e trattenere i cani ogni qualvolta se ne presenti la necessità o l'opportunità a tutela dell'incolumità delle persone e degli animali.
2. In tutte le aree cani è obbligatorio raccogliere gli escrementi, secondo le modalità previste dai vigenti regolamenti.
3. È vietato introdurre cani nei canali, corsi d'acqua, fontane, zone umide e laghetti.
4. Gli addetti alla vigilanza possono, qualora ravvisino pericolo per la pubblica incolumità, disporre l'immediato allontanamento dai parchi, giardini pubblici e aree verdi dei cani, ovvero ordinare ai proprietari l'uso congiunto della museruola e del guinzaglio.

Articolo 21 – Affidamento e sponsorizzazioni nelle aree verdi

1. Nell'intento di permettere e di regolamentare la partecipazione diretta di privati alle opere di manutenzione delle aree a verde pubblico e alla gestione di servizi ad esse collegati, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di affidare a persone fisiche o giuridiche, previa specifica richiesta formale ed accertata capacità, la manutenzione di piccole aree di verde pubblico, la gestione di servizi ad esse collegati, nonché la realizzazione di interventi di sistemazione a verde, di arredo urbano e di strutture finalizzate all'utilizzo del verde in generale.
2. Per le modalità di affido e sponsorizzazione delle aree a verde pubblico verrà redatto apposito "Regolamento per la sistemazione delle aree a verde pubblico con sponsorizzazione dell'intervento" e/o "Regolamento per l'assegnazione a volontari della gestione di interventi per la sistemazione e manutenzione di aree a verde pubblico".

CAPO IV - AUTORIZZAZIONI**Articolo 22 - Autorizzazioni**

1. L'autorizzazione al taglio delle alberature di alto fusto è subordinata alla presentazione, da parte del proprietario del fondo su cui vegeta la pianta, di domanda indirizzata all'ufficio competente. Nel caso di

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 205
----------------------	---------------------------------	---------------	---------------

piante in aree di proprietà condominiale, la richiesta di abbattimento dovrà essere presentata dall'Amministratore o delegato, allegando verbale dell'assemblea condominiale attestante l'approvazione di quanto richiesto. In caso di più proprietari la richiesta dovrà essere corredata da una dichiarazione di assenso all'effettuazione dei lavori da parte di tutti i proprietari. Sono esclusi da tali norme gli abbattimenti ordinati da sentenze giudiziarie e quelli dettati da documentate evidenti ragioni di incolmunità pubblica.

2. La richiesta dovrà contenere le seguenti indicazioni:
 - a) tempi e modalità di abbattimento;
 - b) documentazione fotografica;
 - c) in caso di reimpianto: eventuale progetto indicante le specie da utilizzare, modalità e interventi agronomici da effettuare (costituzione del terreno di coltivo, estirpazione delle ceppaie, ecc.);
 - d) relazione descrittiva degli interventi da attuarsi come definito dall'articolo 23 del presente Regolamento e dalle specifiche a seguito indicate;
 - e) nominativo dell'esecutore dei lavori.
3. Non sono soggetti ad autorizzazione gli abbattimenti facenti parte di progetti di riqualificazione del verde, approvati dall'Amministrazione Comunale, che producono un miglioramento ambientale, estetico-culturale.
4. L'abbattimento di alberi siti in immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i., dovrà essere preliminarmente approvato dagli enti posti a tutela dei rispettivi vincoli (Soprintendenza, ente sub-delegati a rilasciare l'autorizzazione).
5. L'autorizzazione relativa agli interventi viene rilasciata dall'ufficio competente entro 30 (trenta) giorni, fatti salvi i casi d'urgenza, cioè in casi a protezione della pubblica e privata incolmunità.
6. Nella richiesta di abbattimento e/o nella comunicazione, il richiedente si impegna a sostituire entro un anno dall'abbattimento la pianta abbattuta con una pianta autoctona.
7. Se la sostituzione non può essere effettuata per l'insufficiente spazio a disposizione, ovvero per qualsiasi altra ragione preventivamente verificata dal suddetto ufficio, il proprietario o l'avente titolo provvederà:
 - alla piantumazione delle specie con altezza pari a m. 3,00 e circonferenza minima pari a cm. 16, in sede definita dall'Amministrazione Comunale;
 - entro un anno a decorrere dalla piantumazione della nuova alberatura, deve essere depositata all'Ufficio Comunale competente la documentazione attestante la nuova piantumazione nell'ambito del lotto, con riferimenti certi.
8. Non sono soggetti ad autorizzazioni i seguenti interventi:
 - la rimozione o la modifica della struttura degli alberi per ottemperare a provvedimenti scritti dalle Autorità;
 - qualora la non rimozione dell'albero possa determinare pericoli immediati a persone o cose. In tal caso entro 15 (quindici) giorni lavorativi dall'abbattimento, il proprietario dell'albero è tenuto a fornire all'Ufficio Comunale competente il titolo abilitativo con le modalità sovraesposte.

CAPO V – NORME SULLA VIGILANZA

Articolo 23 - Vigilanza

1. La vigilanza sull'osservanza delle norme del presente Regolamento, nonché delle ordinanze attuative e l'accertamento delle relative violazioni è affidato, in via generale, agli agenti del Comando di Polizia Urbana Locale.
2. Ove consentito dalla legge e previsto da specifica convenzione, l'Amministrazione Comunale può affidare il compito di far osservare le disposizioni del presente Regolamento a personale di altri Enti.

Articolo 24 – Disciplina sanzionatoria

REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA EMISSIONE NOVEMBRE 2025	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 206
----------------------	---------------------------------	---------------	---------------

1. In tutte le ipotesi di violazione previste dal presente Regolamento si applicano le disposizioni generali contenute nelle sezioni I e II del Capo I della Legge 24 novembre 1981, n° 689 e s.m.i., salve le modifiche e le deroghe previste dalle norme dello stesso Regolamento.

2. **SANZIONI**

Contravviene al presente Regolamento chiunque, intenzionalmente o per negligenza, senza autorizzazione, rimuova, distrugga, danneggi o modifichi alberi o siepi, sono previste le sanzioni pecuniarie sotto elencate:

- a. Interventi non autorizzati: da € 51,64 a € 1.032,91 in base al tipo di intervento svolto;
- b. Modifiche delle piante protette con potature diverse da quelle di rimonta: da € 25,82 a € 154,93 per essenza, in base alle specie ed al valore storico della pianta;
- c. Mancata attuazione di interventi di manutenzione, prescritti dal Sindaco, di alberi o siepi di cui all'articolo 2: da € 25,82 e € 154,93 per essenza;
- d. Mancata adozione delle prescrizioni tecniche per la protezione degli alberi in cantiere: da € 51,64 a € 1.032,91 per ogni pianta in base al danno procurato ed al valore botanico e storico della stessa;
- e. Mancata Comunicazione
 - per interventi ammessi: € 150,00
 - per interventi non ammessi: € 300,00
- f. Mancata Autorizzazione
 - per interventi ammessi: € 300,00
 - per interventi non ammessi: € 450,00
- g. Mancato impianto di nuova alberatura in situ stabilito dall'Amministrazione Comunale prevede le sanzioni sotto indicate, in relazione alle dimensioni delle alberature:
 - 1^a grandezza (altezza >25 m) € 450,00
 - 2^a grandezza (altezza 15-25 m) € 300,00

Articolo 25 – Risarcimento del danno

1. In aggiunta alle sanzioni pecuniarie di cui al precedente articolo, l'Amministrazione Comunale, nel caso di danneggiamento del patrimonio pubblico, esigerà dal trasgressore il risarcimento del danno calcolato, nel caso del patrimonio arboreo, sulla base dei prezzi di vendita al dettaglio, desunto dal prezzario edito da Ente Pubblico od Associativo (Consorzio Florovivaisti Provinciale,) e sui costi relativi al reimpianto, per i danni a manufatti secondo stima del competente Ufficio Tecnico.

CAPO VI – NORME FINALI E DEROGHE**Articolo 26 – Riferimenti legislativi**

1. Per tutto quanto non espressamente richiamato nel presente Regolamento, si fa riferimento alle normative vigenti in materia.
2. Le disposizioni ed i provvedimenti precedentemente emanati nelle materie e nei casi oggetto del presente Regolamento, devono considerarsi abrogati.

Articolo 27 - Deroghe

1. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale stabilire motivate deroghe alla disciplina d'uso delle aree di cui al presente Regolamento, nel caso in cui emergano problematiche verso il patrimonio pubblico.

ALLEGATO E – ABACO DEI COLORI

ABACO DEI COLORI

L'analisi cromatica ha consentito la definizione di una tabella dei colori, così articolata:

- tabella dei colori storici;
- tabella dei colori moderni;
- indicazione in merito ai fondi di facciata, ai grigi e agli elementi in rilievo;
- pitture a smalto per interventi su superfici in legno e ferro;
- indicazioni relative agli accostamenti cromatici.

A conclusione è riportata una tabella diconversione secondo le seguenti codifiche:

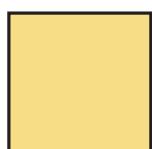
- sistema di ordinamento cromatico NCS (Natural Colour System)
- codice colore RGB
- scala colore RAL (per elementi metallici e legno)

ABACO COLORI

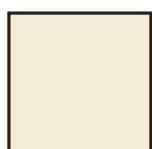
COLORI STORICI



S0502-Y



S01030-Y



S0505-Y10R



S0530-Y10R



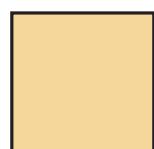
S0540-Y10R



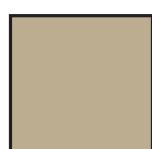
S2040-Y10R



S0520-Y20R



S1020-Y20R



S3005-Y20R



S3020-Y20R



S0530-Y20R



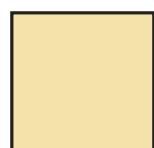
S1030-Y20R



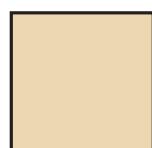
S2030-Y20R



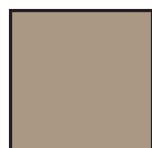
S0630-Y20R



S1015-Y20R



S1510-Y20R



S4005-Y20R



S2040-Y20R



S0550-Y20R



S0505-Y30R



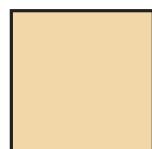
S1505-Y30R



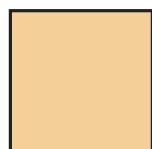
S2005-Y30R



S0515-Y30R



S1015-Y30R



S1020-Y30R



S2020-Y30R



S2030-Y30R



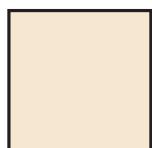
S1010-Y40R



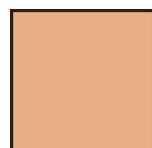
S2005-Y40R



S3010-Y40R



S0505-Y50R



S2020-Y50R



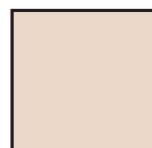
S3020-Y50R



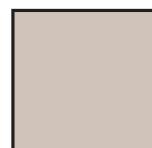
S3005-Y50R



S0510-Y60R



S1505-Y70R



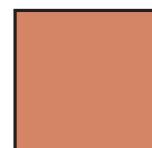
S2005-Y70R



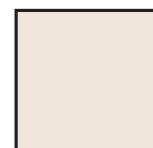
S2010-Y70R



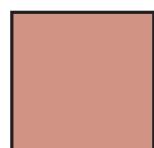
S3010-Y70R



S3030-Y70R



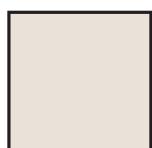
S0505-Y80R



S3020-Y80R



S3030-Y80R



S0505-Y90R



S4040-Y90R



S2050-Y90R



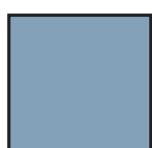
S3050-Y90R



S0502-R



S0340-R



S0320-R80B



S0502-G50Y

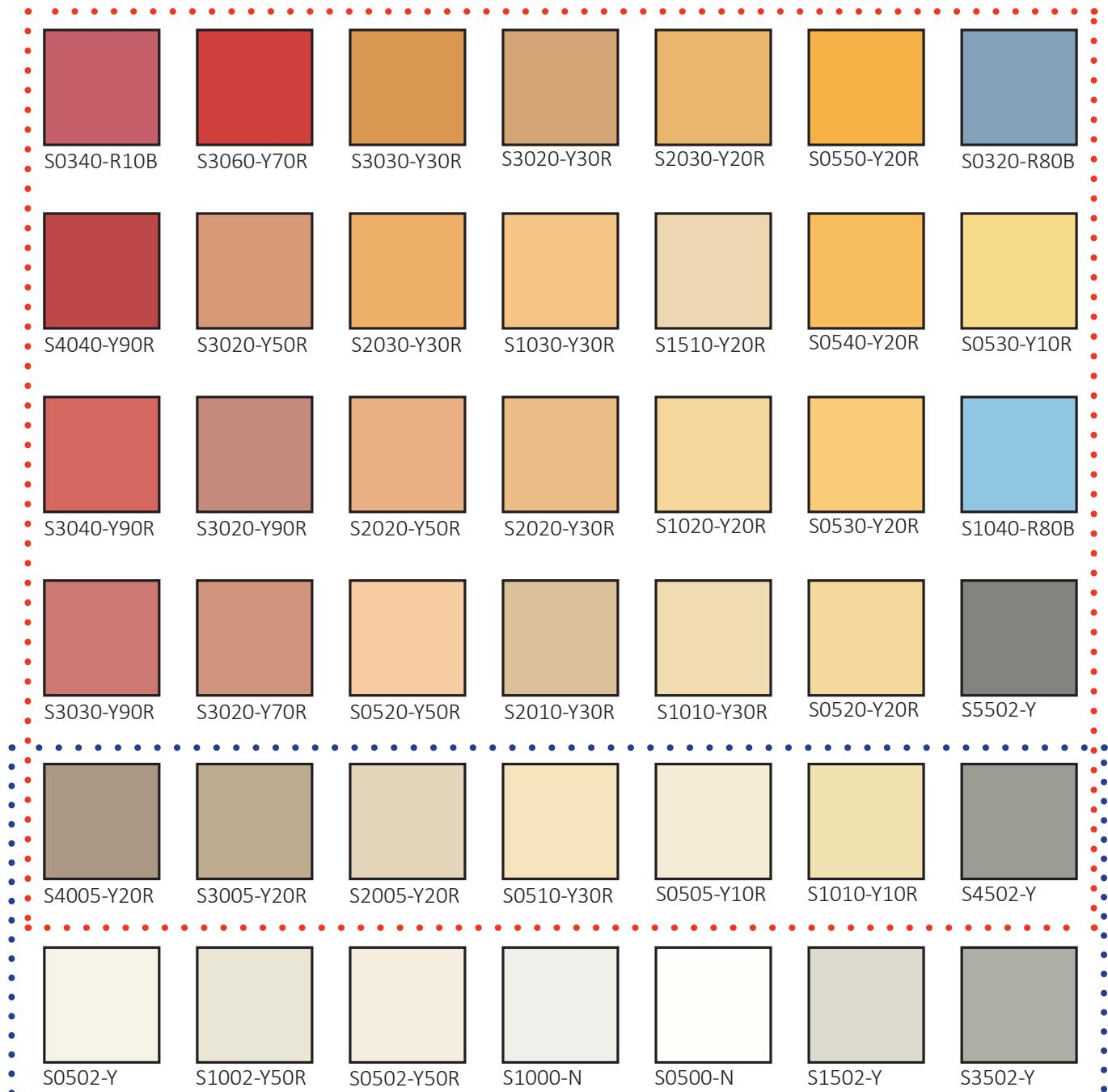


S3005-G80Y

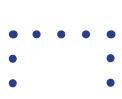
COLORI MODERNI



FONDI

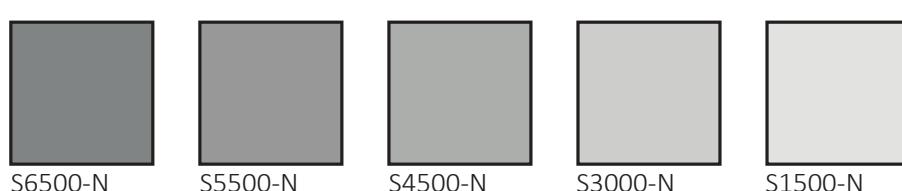


Colori dell'edilizia storica

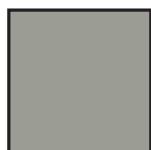


Colori dell'edilizia moderna

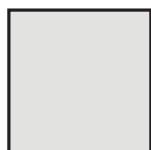
GRIGI



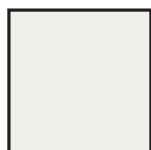
ELEMENTI IN RILIEVO



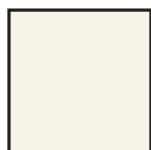
S4502-Y



S1500-N



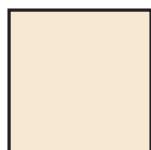
S1000-N



S0502-Y



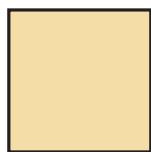
S0500-N



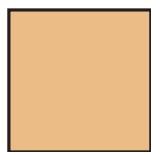
S0505-Y50R



S1015-Y20R

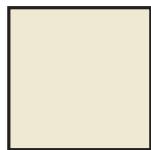


S1015-Y20R



S2020-Y30R

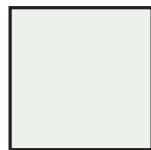
COLORI DEL LEGNO



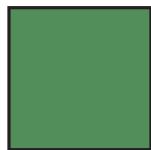
0911-Y15R
RAL 1013



0204-G20Y
RAL 9010



0202-G67Y
RAL 9016



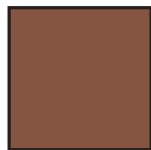
5423-G95Y
RAL 6002



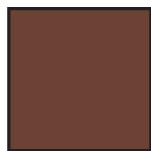
6223-B81G
RAL 6010



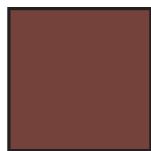
S6030-G10Y
RAL 6005



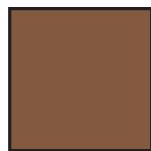
5323-Y27R
RAL 8002



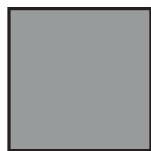
6519-Y65R
RAL 8011



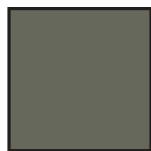
6118-Y87R
RAL 8015



5324-Y59R
RAL 8024



4002-R20B
RAL 7036

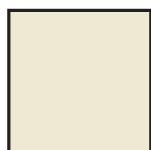


5805-Y17R
RAL 7039

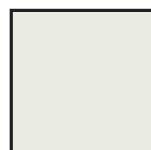


7502-R
RAL 8019

COLORI DEL FERRO



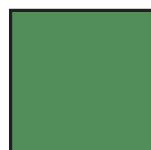
0911-Y15R
RAL 1013



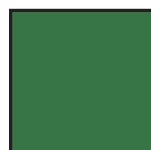
0204-G20Y
RAL 9010



0202-G67Y
RAL 9016



5423-G95Y
RAL 6002



6223-B81G
RAL 6010



S6030-G10Y
RAL 6005



5323-Y27R
RAL 8002



6519-Y65R
RAL 8011



6118-Y87R
RAL 8015



5324-Y59R
RAL 8024



6904-B25G
RAL 7024



4002-R20B
RAL 7036

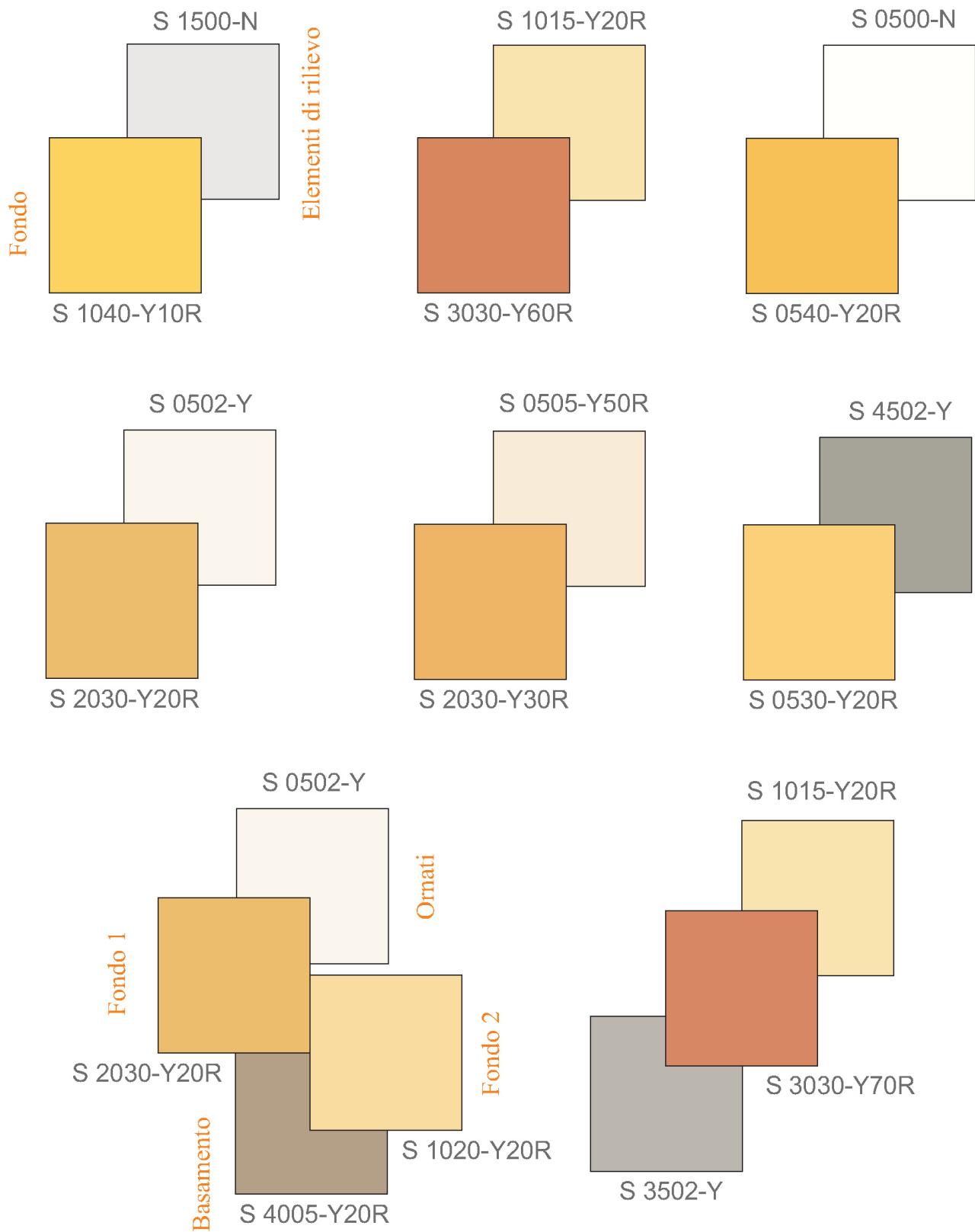


5805-Y17R
RAL 7039



7502-R
RAL 8019

GLI ACCOSTAMENTI CROMATICI



LA TABELLA DI CONVERSIONE

NCS	C	M	Y	K	R	G	B	RAL
S 0502 - Y	1	2	6	0	255	253	242	
S 1502 - Y	10	8	14	0	218	216	204	
S 3502 - Y	28	23	29	0	164	164	156	
S 4502 - Y	36	30	37	1	146	146	137	
S 5502 - Y	48	40	46	2	123	123	116	
S 0505 - Y10R	0	1	15	0	255	249	229	
S 0520 - Y10R	2	7	43	0	255	237	160	
S 1010 - Y10R	4	7	31	0	247	231	178	
S 1020 - Y10R	3	9	43	0	249	227	156	
S 1040 - Y10R	0	17	70	0	255	213	102	
S 0510 - Y20R	2	6	29	0	255	240	186	
S 0520 - Y20R	0	11	45	0	255	228	163	
S 0530 - Y20R	0	21	60	0	255	209	122	
S 0540 - Y20R	2	25	76	0	250	190	93	
S 0550 - Y20R	0	35	80	0	251	179	67	
S 1015 - Y20R	0	10	40	0	255	231	175	
S 1020 - Y20R	0	15	45	0	255	222	159	
S 1510 - Y20R	0	10	35	10	231	212	168	
S 2030 - Y20R	0	27	60	15	214	169	101	
S 2005 - Y20R	9	11	25	0	219	208	178	
S 3005 - Y20R	0	7	30	40	164	155	129	
S 4005 - Y20R	0	10	30	50	142	132	111	
S 0510 - Y30R	0	7	30	0	255	239	198	
S 0520 - Y30R	2	15	40	0	253	215	158	
S 1010 - Y30R	3	9	30	0	251	228	179	
S 1020 - Y30R	0	20	43	0	255	214	159	
S 1030 - Y30R	0	26	51	0	255	203	138	
S 2010 - Y30R	11	19	39	0	211	187	148	
S 2020 - Y30R	0	26	49	12	221	178	126	
S 2030 - Y30R	0	35	62	10	223	164	99	
S 3020 - Y30R	15	33	59	0	197	158	112	
S 3030 - Y30R	13	44	80	0	199	140	77	
S 3010 - Y40R	0	13	25	27	186	161	140	
S 0502 - Y50R	2	3	8	0	255	250	236	
S 0505 - Y50R	2	6	14	0	255	242	218	
S 0510 - Y50R	0	10	20	0	255	236	212	
S 0520 - Y50R	2	18	34	0	251	208	166	
S 1002 - Y50R	5	5	10	0	242	235	223	
S 2020 - Y50R	0	34	46	12	218	164	125	
S 3005 - Y50R	0	8	14	30	179	165	154	
S 3020 - Y50R	13	40	53	0	199	146	115	
S 4005 - Y50R	0	8	14	38	158	146	136	

S 3030 - Y60R	0	52	57	25	180	109	79	
S 1505 - Y70R	0	6	9	16	215	203	196	
S 2005 - Y70R	0	7	11	20	205	190	182	
S 2010 - Y70R	0	13	19	18	210	183	170	
S 3020 - Y70R	15	42	49	0	195	141	119	
S 3030 - Y70R	0	52	52	25	180	110	86	
S 3060 - Y70R	18	94	92	0	173	55	29	
S 0505 - Y80R	0	5	8	4	246	233	227	
S 3020 - Y80R	0	24	29	27	185	141	131	
S 3030 - Y80R	0	35	41	27	185	120	109	
S 0505 - Y90R	0	5	7	4	244	231	226	
S 2050 - Y90R	0	49	52	19	206	106	99	
S 3020 - Y90R	20	47	47	0	180	130	118	
S 3030 - Y90R	17	62	51	0	185	109	105	
S 3040 - Y90R	13	75	62	0	191	89	85	
S 4040 - Y90R	0	78	60	45	140	52	49	
S 3040 - R10B	0	68	40	32	165	78	84	
S 3020 - R80B	40	20	0	30	122	141	168	
S 2040 - R80B	58	18	5	0	106	153	202	
S 1040 - R80B	35	8	4	0	150	190	226	
S 0500 - N	0	0	1	0	253	253	252	
S 1000 - N	3	2	4	0	245	244	241	
S 1500 - N	7	6	6	0	228	226	225	
S 3000 - N	15	12	13	0	199	198	196	
S 4500 - N	29	23	25	0	162	162	160	
S 5500 - N	37	30	32	1	146	145	143	
S 6500 - N	49	40	41	2	123	122	121	
7502 - R					63	58	58	8019
0911 - Y15R					233	229	206	1013
6223 - B81G					39	98	53	6002
5423 - G95Y					62	117	59	6010
5223 - Y27R					123	81	65	8002
6519 - Y65R					90	58	41	8011
5324 - Y95R					121	85	60	8024
6702 - B67G					78	84	81	7043
5805 - Y17R					107	105	95	7039
6904 - B25G					71	74	80	7024
0204 - G20Y					247	249	239	9010
0202 - G67Y					247	251	245	6016
6118 - Y87R					99	58	52	8015
4002 - R20B					154	150	151	7036

APPROVAZIONE

- Regolamento approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 70 del 28.11.2024
- Entrato in vigore il _____ dopo la ripubblicazione, per giorni _____, all'Albo Pretorio del Comune