

REGOLAMENTO EDILIZIO

Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, art. 28
adottato con deliberazione di Consiglio comunale n° 39 del 7 giugno 2010
approvato con deliberazione di Consiglio comunale n° 43 del 6 settembre 2010

INDICE

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI	3
art. 1 - Oggetto	3
art. 2 - Definizione degli interventi edilizi	4
art. 3 - Sportello Unico per l'edilizia.....	4
TITOLO 2 – DISPOSIZIONI PROCEDURALI	5
art. 4 - Titoli abilitativi edilizi	5
art. 5 - Conclusione dei procedimenti e attività di consulenza	6
art. 6 - Istanze	7
art. 7 - Supporti al responsabile del procedimento	7
art. 8 - Disciplina integrativa del permesso di costruire	7
art. 9 - Disciplina integrativa della denuncia di inizio attività.....	9
art. 10 - Convenzioni, accordi, atti d'impegno unilaterali	9
art. 11 - Volturazione.....	9
art. 12 - Sanzioni per mancato versamento.....	10
art. 13 - Restituzioni	10
art. 14 - Garanzie fideiussorie	10
art. 15 - Variazioni al progetto	10
art. 16 - Efficacia temporale e decadenza dei titoli abilitativi	11
art. 17 - Sospensione titoli abilitativi in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro.....	11
TITOLO 3 – ENERGIA E SOSTENIBILITA' AMBIENTALE	12
Capo 1 - Prestazioni dell'involucro	12
art. 18 - Orientamento dell'edificio	12
art. 19 - Protezione dal sole	12
art. 20 - Isolamento termico dell'involucro degli edifici nuovi.....	12
art. 21 - Isolamento termico dell'involucro degli edifici esistenti	13
art. 22 - Prestazioni dei serramenti	14
art. 23 - Fabbisogno energetico per la climatizzazione invernale.....	14
art. 24 - Materiali ecosostenibili	15
art. 25 - Isolamento acustico.....	15
art. 26 - Coperture	15
art. 27 - Illuminazione naturale	15
art. 28 - Ventilazione naturale	16
art. 29 - Certificazione energetica.....	16
Capo 2 - Efficienza energetica degli impianti.....	18
art. 30 - Sistemi di produzione calore ad alto rendimento	18
art. 31 - Impianti centralizzati di produzione calore.....	21
art. 32 - Regolazione locale della temperatura dell'aria	21
art. 33 - Sistemi a bassa temperatura	21
art. 34 - Contabilizzazione energetica	22
art. 34 - Bis - Ventilazione meccanica controllata.....	22
art. 34 - Ter - Impianti di climatizzazione estiva.....	22
art. 35 - Efficienza degli impianti elettrici.....	23
Capo 3 - Fonti energetiche rinnovabili	25
art. 36 - Fonti rinnovabili per la copertura del fabbisogno di ACS	25
art. 37 - Fonti rinnovabili per la produzione di energia elettrica	26
art. 38 - Predisposizione impianti solari termici e fotovoltaici	26
art. 39 - Sistemi solari passivi.....	26
art. 39 - Bis - Teleriscaldamento Urbano.....	27
art. 39 - Ter - Geotermia e raffrescamento solare.....	27
Capo 4 – Sostenibilità ambientale.....	27
art. 40 - Dotazione adeguata di reti e servizi	27
art. 41 - Terre e rocce da scavo.....	27
art. 42 - Acqua potabile	28
art. 43 - Recupero acque piovane	28
art. 44 - Inquinamento luminoso	29
art. 45 - Inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz).....	29

art. 46 - Rumore	29
art. 47 - Mobilità.....	30
art. 48 - Compatibilità tra diverse destinazioni d'uso.....	30
art. 49 - Rete fognaria.....	30
art. 50 - Rete acque bianche	30
art. 51 - Rete acque nere	32
art. 52 - Rete acque di processo industriale.....	32
art. 53 - Campionamento ed ispezione degli scarichi	33
art. 54 - Riduzione effetto gas radon	33
TITOLO 4 - INSERIMENTO PAESISTICO DEL PROGETTO	34
art. 55 - L'obiettivo	34
art. 56 - Ambito di applicazione	34
art. 57 - Il metodo.....	34
TITOLO 5 – CANTIERE.....	36
art. 58 - Richiesta dei punti fissi.....	36
art. 59 - Inizio dei lavori.....	36
art. 60 - Disciplina del cantiere.....	36
art. 61 - Materiali di risulta.....	38
art. 62 - Tolleranze di cantiere.....	38
art. 63 - Ritrovamenti di interesse archeologico.....	38
art. 64 - Interruzione dei lavori.....	38
art. 65 - Ultimazione dei lavori.....	38
TITOLO 6 - AGIBILITA' DEGLI EDIFICI	40
art. 66 - Certificato di agibilità	40
art. 67 - Procedura per il rilascio del certificato di agibilità.....	40
TITOLO 7 – VIGILANZA E ATTIVITA' ISPETTIVE.....	42
art. 68 - Vigilanza sul cantiere.....	42
art. 69 - Vigilanza paesistica	42
art. 70 - Vigilanza per accertamenti di conformità titoli edilizi.....	42
art. 71 - Attività ispettiva.....	43
TITOLO 8 - DECORO E MANUTENZIONE DELL'AMBIENTE E DEI MANUFATTI.....	44
art. 72 - Decoro e sicurezza	44
art. 73 - Accessi carrabili.....	44
art. 73 - Bis - Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto.....	45
art. 74 - Aree inedificate e immobili in disuso	47
art. 75 - Recinzioni	47
art. 76 - Arredo urbano	48
art. 77 - Numeri civici	48
art. 78 - Toponomastica e segnaletica	48
TITOLO 9 - DISPOSIZIONI FINALI.....	50
art. 79 - Norma transitoria	50
art. 80 - Entrata in vigore del regolamento.....	50
art. 81 - Deroghe.....	50
art. 82 - Approvazione del Regolamento e sue modifiche.....	50
ALLEGATO A.....	51
ALLEGATO B.....	58
ALLEGATO C.....	59

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

art. 1 - Oggetto

Ai sensi dell'art. 28 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, il presente regolamento disciplina:

- a) le modalità di compilazione dei progetti;
- b) le disposizioni procedurali integrative delle norme vigenti in materia di titoli abilitativi edilizi;
- c) le norme per il risparmio energetico degli edifici e per la riduzione delle emissioni inquinanti;
- d) l'inserimento paesistico del progetto;
- e) le modalità per il conseguimento del certificato di agibilità;
- f) le modalità per l'esecuzione degli interventi provvisori di cantiere;
- g) la vigilanza edilizia;
- h) la manutenzione e il decoro delle aree e delle costruzioni.

Per quanto non disciplinato nel presente regolamento si rinvia alle disposizioni legislative statali e regionali in materia urbanistico-edilizia, sanitaria, ambientale e di sicurezza e alle norme regolamentari specifiche locali, con particolare riferimento al Titolo 3° del Regolamento locale d'igiene e ai regolamenti e atti comunali in materia di tutela del verde, impianti pubblicitari e occupazione suolo pubblico.

Si richiamano inoltre le seguenti normative o direttive di settori specifici, influenti sull'attività di trasformazione urbanistico-edilizia del territorio:

- D.P.R. 303/56 in materia di igiene degli ambienti di lavoro;
- D.M. 236/89 e L.R. 6/89 in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- Codice della strada D.lgs. 285/1992 e relativo regolamento di attuazione Dpr 495/1992, d.m. 557/1999 per la costruzione delle piste ciclabili, d.m. 05/11/2001 norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade, regolamento regionale 7/2006 norme tecniche per la costruzione delle strade;
- Regolamenti regionali 2, 3, 4 del 24/03/2006, dalle d.G.R. 05.04.2006 n. 2318 e d.G.R. 21.06.2006 n. 2772 in materia di smaltimento delle acque reflue;
- Decreto Direttore Generale Sanità della Regione Lombardia 29/12/2005 n. 20129 in materia di edilizia rurale;
- D.P.R. 285/90 e R.R. 06.02.2004 n. 6 in materia di edilizia cimiteriale;
- D.lgs. 152/2006 Norme in materia ambientale;
- D.lgs. 192/2005 Attuazione della direttiva 2002/91/CE rendimento energetico nell'edilizia;
- D.lgs 42/2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge n. 137 del 2002;
- D.m. 37/2008 Regolamento recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici;
- D.Lgs. 311/2006 e s.m.i.;
- D.M. del 26 Giugno 2009 Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica degli edifici;
- R.R. 15 febbraio 2010 - n.7 "Regolamento regionale per l'installazione di sonde geotermiche che non comportano il prelievo di acqua, in attuazione dell'art. 10 della l.r. 11 dicembre 2006 n. 24 (Norme per la prevenzione e la riduzione delle emissioni in atmosfera a tutela della salute e dell'ambiente)";
- L.R. 28 dicembre 2009 - n. 30 "Disposizioni per l'attuazione del documento di programmazione economico-finanziaria regionale, ai sensi dell'articolo 9 ter della legge regionale 31 marzo 1978, n. 34 (Norme sulle procedure della programmazione, sul bilancio e sulla contabilità della Regione) - Collegato 2010";

- D.G.R. 25 Novembre 2009 - n. 8/10622 “Linee guida per l'autorizzazione di impianti per la produzione di energia da Fonti Energetiche Rinnovabili (FER) - Impianti fotovoltaici ed eolici e per la valutazione ambientale degli stessi impianti”;
- L.R. 16 luglio 2009, n.13 “Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia”;
- L.R. n.10 del 29 giugno 2009 “Disposizioni in materia di ambiente e servizi di interesse economico generale - Collegato ordinamentale”;
- D.G.R. VIII/8745 “Determinazioni in merito alle disposizioni per l’efficienza energetica in edilizia e per la certificazione energetica degli edifici”;
- L.R. n.33 del 28/12/2007 ”Disposizioni legislative per l'attuazione del documento di programmazione economico-finanziaria regionale, ai sensi dell'articolo 9 ter della legge regionale 31 marzo 1978, n. 34 (Norme sulle procedure della programmazione, sul bilancio e sulla contabilità della Regione) - collegato 2008”;
- L.R. n. 24 del 11/12/2006 “Norme per la prevenzione e la riduzione delle emissioni in atmosfera a tutela della salute e dell'ambiente”.

E’ implicito il rinvio ad ogni altra norma non richiamata, qualora influisca sulle trasformazioni urbanistico-edilizio da realizzarsi sul territorio comunale.

Il presente regolamento non contiene norme di carattere urbanistico che incidono sui parametri urbanistico-edilizi previsti dagli strumenti della pianificazione comunale.

art. 2 - Definizione degli interventi edilizi

Ai fini dell’applicazione del presente regolamento prevalgono le definizioni degli interventi edilizi di cui al comma 1, art. 27, Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, come meglio esplicitate e completate nell’Allegato A del presente regolamento e fermo restando la definizione di restauro prevista dall’articolo 29, comma 4, del d.lgs. 42/2004.

art. 3 - Sportello Unico per l’edilizia

Laddove rilevasse la necessità, ai fini di una maggiore efficienza dell’azione amministrativa, con proprio regolamento la giunta comunale può istituire lo sportello unico per l’edilizia ai sensi dell’art. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell’art. 32 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, individuandone nel contempo le risorse.

TITOLO 2 – DISPOSIZIONI PROCEDURALI

art. 4 - Titoli abilitativi edilizi

Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati a titolo abilitativo edilizio e quindi a permesso di costruire di cui all'art. 33 Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, o, alternativamente, a denuncia di inizio attività di cui all'art. 41 della medesima legge, fatto salvo quanto disposto dai seguenti commi del presente articolo.

Per le opere pubbliche realizzate dal comune o da privati in attuazione ad atti bilaterali o unilaterali di cui all'art. 10 comma 2, art. 36 comma 2 e art. 46, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, l'approvazione del progetto nelle forme previste dalle vigenti disposizioni in materia di lavori pubblici, ha i medesimi effetti del permesso di costruire.

Nel rispetto delle disposizioni contenute nel d.lgs. 42/2004 e di ogni altra normativa di settore avente incidenza sull'attività edilizia e di trasformazione del territorio in genere, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

a) interventi liberi:

- a.1. Interventi di manutenzione ordinaria;
- a.2. Interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- a.3. Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- a.4. Movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- a.5. Serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.
- a.6. Interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), DPR 380/01 s.m.i., ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
- a.7. Opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
- a.8. Opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrato e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- a.9. Pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
- a.10. Aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

Gli interventi di cui alle lettere a.6, a.7, a.8, a.9, a.10 possono essere eseguiti, senza alcun titolo abilitativo, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato.

Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegate le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore, così come previsto dal comma 3 dell'art. 6 del DPR 380/01 s.m.i..

Limitatamente agli interventi cui alla lettera a.6 l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e al regolamento edilizio vigente e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.

La mancata presentazione della comunicazione di inizio lavori, ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica di cui sopra comporterà l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 6 comma 7 del DPR 380/01 s.m.i..

Si precisa infine che, per gli interventi di cui sopra, se previsto dalle disposizioni di legge, l'interessato dovrà provvedere, così come previsto dal comma 5 dell'art. 6 DPR 380/01, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale.

L'elenco degli interventi liberi di cui alla presente lettera a) può essere esteso da disciplina regionale a interventi edilizi ulteriori; nel qual caso l'estensione si intende immediatamente applicabile.

- b) interventi minori: ricadono in questa categoria gli interventi di cui all'Allegato B del presente regolamento che possono essere eseguiti mediante semplice comunicazione da presentare al Comune da parte del proprietario, o avente titolo, prima dell'inizio dei lavori, accompagnata da una sintetica documentazione descrittiva dell'intervento e da dichiarazione, a firma dell'esecutore dell'intervento, di rispetto delle norme civilistiche, igienico-sanitarie, ambientali, di sicurezza del cantiere e degli impianti e di tutela dei beni paesaggistici.

Gli interventi, anche se minori o liberi, da eseguirsi su aree o immobili inseriti nei territori del Parco Agricolo Sud Milano sono assoggettati a preventiva autorizzazione paesaggistica nei casi previsti dalle norme vigenti in materia.

Gli interventi, anche se minori o liberi, che riguardano formazioni forestali così come individuate dal Piano d'Indirizzo Forestale provinciale, sono assoggettati a preventiva autorizzazione provinciale, nei diversi casi previsti dalle norme vigenti in materia, oltre che dal piano stesso e secondo le indicazioni dell'ente provinciale.

art. 5 - Conclusione dei procedimenti e attività di consulenza

Ove un procedimento, afferente la materia edilizia, consegua ad un'istanza, ovvero debba essere iniziato d'ufficio, e non sia già disciplinato per legge o dal presente regolamento, lo stesso deve concludersi entro il termine di novanta giorni.

L'attività di consulenza comunale nei confronti dei privati, si esplica attraverso il rilascio di pareri preliminari, da rilasciarsi entro il termine di novanta giorni dall'istanza dello stesso.

Nel caso in cui il responsabile del procedimento, per potere esprimere il parere preliminare, debba avvalersi di valutazioni tecniche o giuridiche più approfondite, anche esterne al settore e all'ente, tutte le spese conseguenti sono a carico dell'interessato; fino all'acquisizione di tali valutazioni sono sospesi i termini di rilascio del parere preliminare.

Il responsabile del procedimento comunica all'interessato la circostanza di cui al precedente paragrafo, indicando i soggetti esterni all'ente ai quali intende ricorrere, ricordando l'eventuale carattere oneroso e quantificando, ove già possibile, le spese a carico dell'interessato; qualora entro il termine di dieci giorni dalla comunicazione l'interessato acconsenta formalmente al ricorso esterno, il responsabile del procedimento procede secondo le necessità prospettate imputando tutte le spese conseguenti a carico dell'interessato; diversamente il responsabile del procedimento comunica l'impedimento all'espressione del parere preliminare e la conseguente chiusura del procedimento.

Per istanze su temi generalizzabili, il responsabile della struttura comunale competente si può esprimere attraverso l'emanazione di circolari, anche finalizzate all'eliminazione di dubbi interpretativi sulle presenti norme o alla specificazione nel dettaglio delle stesse.

I pareri preliminari e le circolari non hanno valore prescrittivo, seppure l'eventuale scostamento di un progetto dagli stessi debba essere adeguatamente argomentato dal progettista.

art. 6 - Istanze

Le istanze riguardanti titoli abilitativi edilizi devono essere presentate al protocollo comunale che le trasmette alla struttura comunale competente.

La comunicazione del nominativo del responsabile del procedimento, laddove obbligatoria ai sensi di legge, è garantita dalla struttura comunale competente attraverso la pubblicazione sul sito internet del comune per non più di quindici giorni consecutivi dalla presentazione dell'istanza.

Le istanze devono essere presentate utilizzando i modelli comunali, provvedendo al versamento dei relativi diritti di segreteria e corredandole della documentazione individuata nell'Allegato C del presente regolamento, salvo eventuale ulteriore documentazione obbligatoria o necessaria ai fini della valutazione.

art. 7 - Supporti al responsabile del procedimento

Le funzioni della commissione edilizia in materia di esame di impatto paesistico, con riferimento all'art. 64, comma 8, Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e più in generale alle Linee guida per l'esame paesistico dei progetti approvate con Deliberazione di Giunta Regionale 8 novembre 2002 n. 7/II045 pubblicata su BURL n. 47, 2° Suppl. Straordinario del 21/11/2002, sono esercitate dal responsabile del procedimento del comune che si avvale di due esperti aventi particolare e qualificata esperienza nella tutela paesaggistico-ambientale, oppure di commissioni per il paesaggio di altri enti, previo accordo con gli stessi.

In generale tutte le attività istruttorie comunali relative ad interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, possono essere supportate da enti esterni, da settori comunali diversi dal titolare del procedimento, da esperti e consulenti esterni all'ente aventi particolare e qualificata esperienza nelle materie e nei temi coinvolti dall'oggetto della stessa istruttoria.

Nell'individuazione degli esperti di cui al presente articolo, il responsabile del procedimento può procedere interpellando esperti iscritti in albi comunali all'uopo costituiti dalla Giunta comunale, oppure avvalendosi direttamente di figure aventi particolare e qualificata esperienza nelle diverse materie, compreso componenti di commissioni di altri enti, in quanto già selezionati all'uopo.

Tutte le spese e i compensi relativi all'applicazione del presente articolo sono a carico dell'interessato, titolare dell'istanza.

art. 8 - Disciplina integrativa del permesso di costruire

Le disposizioni del presente articolo integrano quelle di cui all'art. 38 Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario dell'immobile o da chi abbia titolo per richiederlo, è presentata all'Ufficio Protocollo del Comune, corredata da una attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal presente regolamento edilizio e, quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla vigente normativa, nonché da una autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale, ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.

La comunicazione del nominativo del responsabile del procedimento è garantita dalla struttura comunale competente attraverso la pubblicazione sul sito internet del comune per non più di quindici giorni consecutivi dalla presentazione dell'istanza.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, ove necessario o obbligatorio, i pareri di altri uffici comunali o di altri enti, valuta la conformità del progetto alla normativa vigente e formula una proposta di provvedimento corredata da una dettagliata relazione, predisposta sulla base di modelli tipo della struttura competente, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma precedente, richiedere tali modifiche illustrandone le ragioni; la richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma precedente; l'interessato si esprime sulla richiesta di modifica entro quarantacinque giorni dal ricevimento della richiesta stessa e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni; in tal caso, il termine ricomincia a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di ricezione della documentazione integrativa; qualora, invece, l'interessato non aderisca alla richiesta di modifica, ovvero non si esprima entro il termine fissato, il procedimento di rilascio del permesso di costruire si intende concluso in senso negativo.

Il termine istruttorio di sessanta giorni può, inoltre, essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino, correggano o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione; il termine ricomincia a decorrere, per intero, dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Qualora sia verificata la necessità di ulteriori documenti, che integrino o completino la documentazione presentata, oltre i termini di cui al comma precedente, la relativa richiesta da parte del responsabile del procedimento sospende il procedimento e il relativo termine ricomincia a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

I termini previsti nei precedenti commi sono raddoppiati in relazione ai progetti particolarmente complessi, definiti tali con determinazione del responsabile della struttura comunale competente secondo motivata proposta del responsabile del procedimento, da assumersi entro quindici giorni dalla presentazione della domanda.

Il rilascio del permesso di costruire deve essere notificato ovvero comunicato per raccomandata con avviso di ricevimento, al soggetto che ha presentato l'istanza, presso il domicilio indicato nella stessa.

Il permesso di costruire acquista efficacia una volta pubblicato all'albo del comune per quindici giorni consecutivi nonché una volta corrisposti, se dovuto, il contributo di costruzione, oltre che eventuali monetizzazioni.

Le modalità di versamento del contributo di costruzione, oltre che delle eventuali monetizzazioni, sono determinate con deliberazione di giunta comunale.

Al ritiro del provvedimento, e comunque prima dell'inizio dei lavori, il committente, se diverso dal titolare, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori devono firmare la copia del provvedimento abilitativo da trattenersi in atti e gli elaborati allegati. Tutti i firmatari devono altresì indicare il domicilio eletto per tutte le comunicazioni inerenti il provvedimento sottoscritto.

Le eventuali sostituzioni del direttore dei lavori o dell'assuntore degli stessi devono essere immediatamente comunicate per scritto al comune. I subentranti sono tenuti alle sottoscrizioni di cui al comma precedente.

art. 9 - Disciplina integrativa della denuncia di inizio attività

Le disposizioni del presente articolo integrano quelle di cui all'art. 42, Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12.

Analogamente a quanto disciplinato all'art. 38, comma 8, Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 relativamente al procedimento per il rilascio del permesso di costruire, il termine di cui all'art. 42, commi 8 e 9, della stessa legge sono raddoppiati in relazione ai progetti particolarmente complessi, definiti tali con determinazione del responsabile della struttura comunale competente secondo motivata proposta del responsabile del procedimento, da assumersi entro quindici giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività.

La responsabilità del procedimento di cui all'art. 42, commi 8, 9 e 10, Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, può essere assegnata a personale diverso dal responsabile del competente ufficio comunale, compreso la formulazione di proposta di ordine di non effettuazione dei lavori a firma, quest'ultimo, del responsabile della struttura comunale competente.

Il responsabile del procedimento ai sensi del precedente comma, qualora accerti che la denuncia d'inizio attività necessita di integrazioni o modifiche di modesta entità, tali da non rendere necessario, anche solo cautelativamente, l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento, può procedere alla richiesta delle stesse entro sessanta giorni dalla presentazione della denuncia d'inizio attività, assegnando un tempo massimo per la presentazione delle integrazioni o delle modifiche.

Qualora l'interessato non provveda alla richiesta di modifica o di integrazione entro il termine fissato, il responsabile del procedimento formula proposta di sospensione dell'efficacia della denuncia d'inizio attività, con conseguente interruzione dei lavori se iniziati.

La denuncia d'inizio attività equivale ad accertamento del contributo di costruzione.

La denuncia d'inizio attività, se onerosa, deve essere sempre corredata da distinta di calcolo del contributo di costruzione, suddiviso tra oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, smaltimento rifiuti e contributo sul costo di costruzione, oltre che delle eventuali monetizzazioni. In caso di versamento in forma rateale il calcolo deve contenere gli interessi legali.

Le modalità di versamento del contributo di costruzione, oltre che delle eventuali monetizzazioni, sono determinate con deliberazione di giunta comunale.

art. 10 - Convenzioni, accordi, atti d'impegno unilaterali

La sottoscrizione di atti bilaterali o unilaterali, comunque denominati, di cui all'art. 10 comma 2, art. 36 comma 2 e art. 46, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, deve precedere il rilascio del titolo abilitativo a realizzare l'intervento, sospendendo, in ogni caso, i termini di efficacia dello stesso.

L'approvazione degli atti di cui al precedente comma, quando non sia espressamente di competenza del consiglio, spetta alla giunta comunale.

art. 11 - Volturazione

La voltura di un titolo, anche a più soggetti, non comporta divisioni del relativo provvedimento.

L'atto di volturazione è emesso dalla struttura comunale competente entro trenta giorni dall'istanza della stessa.

Non è necessario il provvedimento comunale di volturazione di una denuncia d'inizio attività, essendo sufficiente comunicazione congiunta a firma del titolare originario e del subentrante.

art. 12 - Sanzioni per mancato versamento

Le sanzioni da applicare in caso di mancato o ritardato versamento del contributo di costruzione sono regolamentate dall'art. 42 del D.p.r. 380/2001.

art. 13 - Restituzioni

La richiesta di restituzione di somme versate a titolo di contributo di costruzione, o di ogni altro contributo versato connesso al titolo abilitativo ad edificare, può essere totale o parziale in relazione alla non esecuzione totale o parziale delle opere.

Alla relativa liquidazione, se accoglibile, si provvede mediante determinazione dirigenziale nei seguenti termini:

- a) somma da restituire \leq € 25.000,00: restituzione in soluzione unica entro la fine dell'anno successivo all'anno in cui è stata presentata la richiesta di restituzione;
- b) somma da restituire $>$ € 25.000,00 e \leq € 150.000,00 : restituzione in due rate di pari importo con cadenza annuale, di cui la prima rata entro la fine dell'anno successivo all'anno in cui è stata presentata la richiesta di restituzione;
- c) somma da restituire $>$ € 150.000,00 : restituzione a rate con cadenza annuale di cui la prima rata entro la fine dell'anno successivo all'anno in cui è stata presentata la richiesta di restituzione; l'importo delle rate non può essere superiore al 10% delle entrate comunali in conto capitale, annualmente accantonate a partire dall'anno successivo alla richiesta di restituzione.

Gli interessi legali sulle somme da restituire si applicano solo sulle rate successive alla prima e si calcolano a partire dalla scadenza della prima rata.

art. 14 - Garanzie fideiussorie

Le garanzie fideiussorie da prestarsi, ai fini delle rateizzazioni del contributo di costruzione o per qualsiasi altro adempimento connesso al titolo edilizio, sono svincolate a seguito di adempimento degli impegni assunti e mediante riconsegna, da parte del comune alla compagnia di assicurazione o alla banca, dell'originale della polizza/fideiussione con autorizzazione di svincolo, oppure tramite apposita dichiarazione, liberatoria della garanzia, sottoscritta dal responsabile della struttura comunale competente previa verifica del responsabile del procedimento.

Le fidejussioni prestate devono inoltre:

- a) contenere l'indicazione di 30 (trenta) giorni come tempo perentorio di pagamento da parte del fideiussore della somma garantita dal momento della richiesta;
- b) avere durata pari al tempo previsto per gli adempimenti, aumentato di 90 giorni;
- c) prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione;
- d) prevedere che il mancato pagamento dei premi di rinnovo non possa essere opposto al comune quale causa per non pagare quanto dovuto in caso di inadempimenti convenzionali;
- e) non contenere clausole particolari limitative dei diritti e dei tempi sopra esposti;
- f) contenere la precisa indicazione degli obblighi garantiti;
- g) se emesse da compagnia di assicurazione, essere accompagnate da copia autentica dell'autorizzazione ad emettere garanzie fideiussorie di cui l'istituto di assicurazione deve essere munito.

art. 15 - Variazioni al progetto

Si riconoscono tre tipologie di variazioni al progetto autorizzato:

- a) variazioni in corso d'opera di cui all'art. 22, comma 2 del D.p.r. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni;

- b) variazioni essenziali di cui all'art. 54 della L.r. 12/05 e successive modifiche e integrazioni;
- c) ogni altra variazione non rientrante nelle suddette categorie.

Le attività di cantiere devono essere sospese solo nel caso di variazioni di cui alle lettere b) e c) e possono essere riprese previa acquisizione di nuovo titolo abilitativo efficace.

Le variazioni di cui alla lettera a) sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività, anche postuma alla realizzazione, purchè presentata prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

art. 16 - Efficacia temporale e decadenza dei titoli abilitativi

I lavori oggetto dei titoli abilitativi edilizi devono essere iniziati entro un anno dalla data di efficacia del titolo stesso ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.

La realizzazione della parte di intervento non ultimata nel predetto termine è subordinata a nuovo titolo.

L'interessato è tenuto a comunicare immediatamente al comune la data di inizio e di ultimazione dei lavori, mediante presentazione formale al protocollo comunale.

Allo scadere dei termini previsti dal presente articolo, il titolo abilitativo si intende automaticamente decaduto senza necessità di alcun preavviso da parte del comune.

art. 17 - Sospensione titoli abilitativi in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro

In assenza del documento unico di regolarità contributiva, anche in caso di variazione dell'impresa esecutrice dei lavori, l'efficacia del titolo abilitativo è sospesa. In assenza del piano di sicurezza e di coordinamento di cui all'articolo 100 del D.lgs 81/08 o del fascicolo di cui all'articolo 91, comma 1, lettera b) dello stesso decreto, quando previsti, oppure in assenza di notifica di cui all'articolo 99 dello stesso decreto, quando prevista, è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo. L'organo di vigilanza comunica l'inadempienza al Comune.

TITOLO 3 – ENERGIA E SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Capo 1 - Prestazioni dell'involucro

art. 18 - Orientamento dell'edificio

In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione devono essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) devono essere preferibilmente disposti lungo il lato Nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture massime devono essere collocate da Sud-Est a Sud-Ovest.

art. 19 - Protezione dal sole

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo si intendono espressamente richiamate, in quanto prevalenti, le disposizioni di cui al punto 5.4, lettera a) della dgr n° 8745 del 22/12/2008 con le precisazioni di cui al decreto regionale n° 7538 del 22/07/2009.

art. 20 - Isolamento termico dell'involucro degli edifici nuovi

Fatte salve le disposizioni di cui alla L.r. 16/07/2009 n. 13 e al punto 5.2 della D.g.r. 8745 del 22/12/2008, per gli edifici nuovi, per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale e per gli ampliamenti volumetrici che interessano un volume maggiore o uguale al 20% del volume dell'edificio preesistente (per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla legge 10/91, dal d.lgs. 192/05 e s.m.i. e dalla D.G.R. n. 8/5773 del 31/10/07 e s.m.i.), è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i seguenti valori massimi di trasmittanza termica U (intesi come valori medi della parete considerata, quindi comprensivi dei ponti termici di forma o di struttura):

strutture opache verticali:	0,34 W/m ² K
coperture (piane e a falde):	0,30 W/m ² K
pavimenti verso locali a temperatura non controllata:	0,33 W/m ² K
pavimenti verso l'esterno (esempio plotis)	0,30 W/m ² K

Il valore della trasmittanza U delle strutture edilizie di separazione tra edifici o unità immobiliari confinanti, fatto salvo il rispetto del D.P.C.M. del 5/12/97 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici", deve essere inferiore a 0,7 W/m²K. Il medesimo limite deve essere rispettato per tutte le pareti opache, verticali, orizzontali e inclinate, che delimitano verso l'ambiente esterno gli ambienti non dotati di impianto di riscaldamento.

I valori delle trasmittanze sopra riportati si riferiscono a strutture opache, verticali, orizzontali o inclinate a ponte termico corretto, ossia quando la trasmittanza termica della parete fittizia (il tratto di parete esterna in corrispondenza del ponte termico) non supera per oltre il 15% la trasmittanza termica della parete corrente.

Qualora il ponte termico delle strutture opache non risultasse corretto o nel caso in cui la progettazione dell'involucro edilizio non preveda la correzione dei ponti termici, i valori limite delle trasmittanze termiche sopra riportati devono essere rispettati dalla trasmittanza

termica media (parete corrente più ponte termico).

Nel caso di pareti opache esterne in cui fossero previste aree limitate oggetto di riduzione di spessore (sottofinestre e altri componenti), devono essere comunque rispettati i valori limite delle trasmittanze con la superficie totale di calcolo.

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 o equivalente.

È consentito l'incremento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne, oltre i 30 cm, fino a un massimo di 60 cm, realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate. Sono fatte salve le norme sulle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà (legge regionale 26/95 e successive modifiche e integrazioni).

Gli interventi previsti dal precedente capoverso, 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.

Come previsto dall'art. 12 della L.R. n° 33 del 28/12/2007, ad integrazione dell'art. 1 della L.R. 26/95, i muri perimetrali portanti e di tamponamento nonché i solai che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazioni soggette al rispetto dei limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica, previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico, non sono considerati nei computi per la determinazione della superficie lorda di pavimento (s.l.p.), dei volumi e dei rapporti di copertura in presenza di riduzioni certificate attraverso una pre-certificazione firmata da un tecnico certificatore abilitato, superiori al 10% rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni della D.G.R. 8/5773 e s.m.i.

Qualora vi fossero limitazioni tecnico-urbanistiche previste dal presente Regolamento Edilizio e sia dimostrata l'impossibilità dell'edificio oggetto di richiesta di Permesso di costruire o di Denuncia d'inizio attività, a ottenere le agevolazioni volumetriche previste dal precedente paragrafo, si precisa che queste non possono essere trasferite su altre lottizzazioni edificabili o altro proprietario, ma sarà possibile accedere a scomputi sugli oneri di urbanizzazione se previsto con apposita delibera di Giunta comunale. Nella stessa delibera verranno esplicitate le metodologie di controllo e verifica, da parte dell'amministrazione pubblica, della coerenza dei dati di progetto rispetto alla realizzazione, e le relative sanzioni previste. Si precisa inoltre che l'aumento volumetrico concesso sarà soggetto al computo degli oneri di urbanizzazione.

Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di istituti riconosciuti dall'Unione Europea o presentare la marcatura CE. Qualora la marcatura CE non assicuri la rispondenza a requisiti energetici, o addirittura un materiale fosse sprovvisto del marchio CE, deve essere indicato lo specifico ETA (European Technical Approval) rilasciato da un organismo appartenente all'EOTA (European Organization for Technical Approval). Nel caso in cui il materiale fosse sprovvisto anche dello specifico ETA, i requisiti energetici riportati devono essere coerenti con quelli riportati nella normativa tecnica nazionale vigente (UNI 10351, UNI 10355, UNI EN ISO 6946).

art. 21 - Isolamento termico dell'involucro degli edifici esistenti

Fatte salve le disposizioni di cui alla L.r. 16/07/2009 n. 13 e al punto 5.3 della D.g.r. 8745 del 22/12/2008, in caso di intervento di manutenzione straordinaria totale della copertura in edifici esistenti con sottotetto o mansarde accessibili con sostituzione totale del manto ai sensi della D.g.r. 8/5773 e successive modifiche e integrazioni, devono essere rispettati i valori

massimi di trasmittanza imposti per le coperture degli edifici nuovi ($0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$). Se la copertura è a falda e a diretto contatto con un ambiente accessibile (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la stessa deve essere di tipo ventilato.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgano più del 25% della superficie disperdente dell'edificio a cui l'impianto è asservito, si procede, in sede progettuale, alla verifica che la trasmittanza termica non superi i valori limite di trasmittanza di cui al precedente articolo 20.

I valori delle trasmittanze degli interventi di cui al presente articolo dovranno essere rispettati considerando le correzioni per la presenza di ponti termici di forma o di struttura.

Ad eccezione degli edifici di categoria E.8, in occasione di interventi di sostituzione/riparazione di elementi dell'involucro esterno opaco, si procede alla verifica dell'assenza di condensazioni superficiali e che le condensazioni interstiziali delle pareti opache siano limitate alla quantità rievaporabile, conformemente alla normativa tecnica esistente. Qualora non esista un sistema di controllo dell'umidità relativa interna, per i calcoli necessari questa verrà assunta pari al 65% alla temperatura interna di 20°C .

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 del presente 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).

art. 22 - Prestazioni dei serramenti

Fatte salve le disposizioni di cui al punto 5.2 della D.g.r. 8745 del 22/12/2008, nelle nuove costruzioni, ad eccezione delle parti comuni degli edifici residenziali non climatizzate, è obbligatorio l'utilizzo di serramenti aventi una trasmittanza media (U) riferita all'intero sistema (telaio e vetro), non superiore a $2,2 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Per tutte le chiusure trasparenti comprensive di infissi che delimitano verso l'ambiente esterno gli ambienti non dotati di impianto di riscaldamento, il valore limite della trasmittanza (U) deve essere inferiore a $2,8 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di manutenzione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, devono essere impiegati serramenti aventi i requisiti di trasmittanza sopra indicati; il presente comma non si applica in presenza di motivate ragioni di natura paesistica e di tutela monumentale.

Tutte le caratteristiche fisico-tecnico-prestazionali dei serramenti impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione europea, o presentare la marcatura CE o certificazione analoga che ne garantisca la qualità energetica. La marcatura CE degli elementi trasparenti (componenti finestrati) è obbligatoria dal 1 marzo 2009.

art. 23 - Fabbisogno energetico per la climatizzazione invernale

Per gli edifici nuovi e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previsti dalla Legge 10/91, dal d.lgs. 192/05 e s.m.i. dal d.lgs 311/06, dalla D.g.r. n. 8/5773 del 31/10/07, nonché dalla D.g.r. 8745 del 22/12/2008, deve essere rispettato, contestualmente ai valori limite di trasmittanza riportati negli articoli 20 e 22 del presente regolamento, il valore di fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale dell'edificio, EP_H , riportati di seguito in funzione della classe di appartenenza dell'edificio stesso.

Per gli edifici residenziali della classe E.1, esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme, i valori limite di fabbisogno annuo di energia primaria, relativamente alla climatizzazione invernale, espresso in kWh per metro quadrato di superficie utile, vigenti sul territorio comunale, sono i seguenti:

Rapporto di forma dell'edificio	Zona climatica				
	D		E		F
S/V	da 1401 GG	a 2100 GG	a 2101 GG	a 3000 GG	oltre 3001 GG
≤ 0,2	21,3	34	34	46,8	46,8
≥ 0,9	68	88	88	116	116

Per valori di rapporti S/V compresi tra 0,2 e 0,9 deve essere fatta una interpolazione lineare.

Per tutti gli altri edifici, i valori limite di fabbisogno annuo di energia primaria, relativamente alla climatizzazione invernale, espresso in kWh per m³ di volume utile, vigenti sul territorio comunale, sono i seguenti:

Rapporto di forma dell'edificio	Zona climatica				
	D		E		F
S/V	da 1401 GG	a 2100 GG	a 2101 GG	a 3000 GG	oltre 3001 GG
≤ 0,2	6	9,6	9,6	12,7	12,7
≥ 0,9	17,3	22,5	22,5	31	31

Per valori di rapporti S/V compresi tra 0,2 e 0,9 deve essere fatta una interpolazione lineare.

art. 24 - Materiali ecosostenibili

Per la realizzazione degli edifici si deve privilegiare l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita. L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.

art. 25 - Isolamento acustico

Per gli edifici nuovi, in relazione ai requisiti acustici definiti nel d.P.C.M. del 5/12/97 e successive modifiche e integrazioni, per quanto riguarda i rumori esterni, i rumori provenienti da altre unità abitative, i rumori di calpestio e da impianti, è prescritta l'adozione di soluzioni tecnologiche che rispettino i valori di isolamento prescritti dal sopraccitato decreto.

È obbligatorio consegnare, contestualmente al Permesso di Costruire o alla D.I.A., la relazione completa riguardante il clima acustico come previsto dal d.P.C.M. del 5/12/97.

art. 26 - Coperture

Per le coperture degli edifici si deve privilegiare l'adozione di tecnologie atte a ridurre gli effetti ambientali in estate dovuti all'insolazione sulle superficie orizzontali. Per lo sfruttamento di queste tecnologie deve essere garantito l'accesso per la manutenzione.

art. 27 - Illuminazione naturale

Per le nuove costruzioni le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, e assimilabili), devono essere preferibilmente orientate entro un settore $\pm 45^\circ$ dal sud geografico, anche allo scopo di sfruttare l'illuminazione naturale garantita dalla radiazione solare.

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 limite imposto dal vigente Regolamento Locale

d'Igiene in merito all'utilizzo di illuminazione zenitale, consentita fino ad un massimo del 30%.

Le prescrizioni del presente articolo sono facoltative in presenza di motivate ragioni di natura paesistica, di tutela monumentale o di documentati impedimenti di natura tecnica, funzionale e urbanistica.

art. 28 - Ventilazione naturale

Negli edifici di nuova costruzione 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 richiesti dal vigente Regolamento Locale d'Igiene.

Le disposizioni previste al comma precedente 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'intergazione della ventilazione meccanica controllata.

Le disposizioni dei commi 1 e 2 del presente articolo sono subordinate alle norme vigenti del Regolamento Locale d'Igiene.

art. 29 - Certificazione energetica

Gli edifici per i quali, a decorrere dal 1° settembre 2007, è stata o verrà presentata la denuncia di inizio attività o la domanda finalizzata ad ottenere il permesso di costruire per interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione in ristrutturazione, ristrutturazione edilizia che coinvolga più del 25% della superficie disperdente dell'edificio cui l'impianto di climatizzazione invernale o di riscaldamento è asservito, dovranno essere dotati, al termine dei lavori, dell'attestato di certificazione energetica, di cui al punto 10 delle disposizioni approvate con Deliberazione Giunta Regionale 22 dicembre 2008 – N. 8/8745 e secondo lo schema definito all'Allegato C della stessa delibera. Con la stessa decorrenza, con onere a carico del proprietario dell'edificio, gli edifici sottoposti ad ampliamento volumetrico, il cui volume lordo a temperatura controllata o climatizzato risulti superiore al 20% dell'esistente, nonché nei casi di recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, devono essere dotati di attestato di certificazione energetica relativo:

- a) All'intero edificio esistente comprensivo dell'ampliamento volumetrico o del sottotetto, qualora questi siano serviti dallo stesso impianto termico;
- b) All'ampliamento volumetrico o al sottotetto, qualora questi siano serviti da un impianto termico ad essi dedicato.

Le disposizioni di cui sopra valgono, per le stesse tipologie di interventi, anche se non subordinati a titoli abilitativi.

Gli edifici esistenti che non rientrano nel campo di applicazione di cui ai commi precedenti, sono soggetti all'obbligo dell'attestato di certificazione energetica, secondo la gradualità temporale di cui al punto 9.2 delle disposizioni approvate con Deliberazione Giunta Regionale 22 dicembre 2008 – N. 8/8745.

Nel caso di atti di trasferimento a titolo oneroso aventi ad oggetto gli edifici come sopra considerati, l'attestato di certificazione energetica deve essere allegato, in originale o in copia certificata conforme, all'atto di trasferimento stesso nei casi per i quali è posto l'obbligo di dotazione a partire dalle date previste dalla dgr N. 8/8745.

L'obbligo di allegazione si applica anche ai provvedimenti giudiziali portanti trasferimenti immobiliari resi nell'ambito di procedure esecutive individuali e di vendite conseguenti a procedure concorsuali purché le stesse si siano aperte, rispettivamente, con pignoramenti trascritti ovvero con provvedimenti pronunciati a decorrere dal 1° gennaio 2008 e purché le stesse abbiano ad oggetto edifici per i quali ricorrono gli obblighi di allegazione.

L'applicazione degli obblighi di dotazione e allegazione agli atti di trasferimento a titolo oneroso dell'attestato di certificazione energetica è esclusa per tutte le ipotesi di trasferimento a titolo oneroso di quote immobiliari indivise, nonché di autonomo trasferimento del diritto di nuda proprietà o di diritti reali parziali e nei casi di fusione, di scissione societaria e di atti divisionali.

L'applicazione degli obblighi di dotazione e di allegazione agli atti di trasferimento a titolo oneroso dell'attestato di certificazione energetica è esclusa quando l'edificio, o la singola unità immobiliare in caso di autonoma rilevanza di questa, sia privo dell'impianto termico o di uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale o al riscaldamento dell'edificio.

Nel caso in cui alcuni o tutti i dati, riferiti all'involucro o ai diversi sottosistemi dell'impianto termico non fossero disponibili, l'attestato di certificazione dell'edificio è comunque richiesto. In tal caso il Soggetto certificatore, nell'attestazione della prestazione energetica dell'edificio, dovrà attenersi a quanto indicato all'Allegato E della deliberazione della Giunta regionale 26 giugno 2007, n. 8/5018 e successive modifiche ed integrazioni.

A completamento di quanto sopra si richiamano le precisazioni di cui al decreto regionale n° 7538 del 22/07/2009 in materia di attestato di certificazione energetica.

La procedura per la certificazione energetica degli edifici per i quali è richiesto il titolo abilitativo, nonché per quelli esistenti, è disciplinata ai punti 12 e 13 della Deliberazione Giunta Regionale 22 dicembre 2008 – N. 8/8745.

Ai fini della classificazione energetica degli edifici, il Comune di Mediglia, ai sensi dell'art. 2 del dpr 412/93 s.m.i., rientra nella zona climatica E e presenta un numero di gradi giorno pari a 2557.

Capo 2 - Efficienza energetica degli impianti

art. 30 - Sistemi di produzione calore ad alto rendimento

Nel caso di nuova installazione o ristrutturazione di impianti termici, per la climatizzazione invernale o il riscaldamento e/o la produzione di acqua calda sanitaria e nel caso di sostituzione di generatori di calore si procede al calcolo dell'efficienza globale media stagionale e alla verifica che lo stesso risulti superiore al valore limite riportato al paragrafo A.3 di cui all'Allegato A della Deliberazione Giunta Regionale 22 dicembre 2008 – N. 8/8745. Tale verifica deve essere opportunamente documentata nell'apposita relazione di cui all'Allegato B della stessa D.G.R.. Per i casi sopra previsti, con la sola eccezione della sostituzione di generatori di calore, è altresì fatto obbligo di produrre l'attestato di certificazione energetica. Nel caso di nuova installazione, ristrutturazione di impianti termici o di sostituzione di generatori di calore, per installazioni di potenze termiche utili nominali maggiori o uguali a 100 kW, è fatto altresì obbligo di produrre oltre alla relazione tecnica, l'attestato di certificazione energetica e una diagnosi energetica dell'edificio nella quale oltre a quantificare le opportunità di risparmio energetico sotto il profilo costi benefici dell'intervento sull'impianto termico, si individuino le ulteriori misure utili alla riduzione della spesa energetica, i relativi tempi di ritorno degli investimenti e i possibili miglioramenti di classe energetica dell'edificio.

Nel caso di edifici costituiti da quattro o più unità immobiliari, in cui si è optato per l'installazione di impianti termici indipendenti per ciascuna unità immobiliare, anche a seguito di decisione condominiale di dismissione dell'impianto termico centralizzato o di decisione autonoma dei singoli, permane l'obbligo di produrre, oltre alla relazione tecnica, l'attestato di certificazione energetica. Quando il limite di 100 kW è raggiunto o superato dalla somma delle potenze dei singoli generatori di calore da installare nell'edificio o dalla potenza nominale dell'impianto termico preesistente è obbligatorio produrre, oltre alla relazione tecnica, l'attestato di certificazione energetica e una diagnosi energetica dell'edificio, secondo quanto sopra previsto.

Nel caso di semplice sostituzione di generatori di calore si intendono rispettate tutte le disposizioni vigenti in tema d'uso razionale dell'energia, incluse quelle di cui ai precedenti commi, qualora coesistano le seguenti condizioni:

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

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

dove $\log P_n$ è il logaritmo in base 10 della potenza utile nominale del generatore, espressa in kW. Per valori di P_n maggiori di 400 kW, si applica il limite massimo corrispondente a 400 kW;

- b) le nuove pompe di calore elettriche, a gas o alimentate termicamente, abbiano un COP, un GUE o un COP_t , in condizioni nominali maggiore o uguale al rispettivo valore riportato, in funzione della tipologia impiantistica adottata, nella tabella A.5.1 di cui all'Allegato A della Deliberazione Giunta Regionale 22 dicembre 2008 – N. 8/8745;
- c) siano presenti, salvo che ne sia dimostrata inequivocabilmente la non fattibilità tecnica nel caso specifico, opportunamente documentata nell'apposita relazione tecnica:
- dispositivi per la regolazione automatica della temperatura ambiente nei singoli locali o nelle singole zone che, per le loro caratteristiche di uso ed esposizione, possano godere di differenti apporti di calore solare o comunque gratuiti. Nel caso di regolazione di zona, questa deve avvenire su sonde di rilevamento per la temperatura interna delle singole zone.

- per l'impianto a servizio di un'unica utenza, sia questa una zona termica o un'unità immobiliare, una centralina di termoregolazione, pilotata dalla misura dell'aria interna ed eventualmente dalla misura della temperatura dell'aria esterna, per ogni generatore di calore, che consenta la programmazione e la regolazione della temperatura ambiente su due livelli di temperatura nell'arco delle 24 ore;
 - per l'impianto a servizio di utenze plurime, siano queste zone termiche o unità immobiliari, una centralina di termoregolazione, pilotata dalla misura della temperatura dell'aria esterna e dalla misura della temperatura dell'acqua di mandata dal generatore all'utenza, per ogni generatore di calore, che consenta la programmazione e la regolazione della temperatura dell'acqua di mandata su due livelli di temperatura nell'arco delle 24 ore; in questo caso l'adozione dei dispositivi di regolazione automatica della temperatura ambiente o di zona è obbligatoria per tutti i locali o zone.
- d) nel caso di installazioni di generatori di calore con potenza nominale del focolare o potenze elettriche assorbite, convertite in potenza equivalente da fonte di energia primaria tramite il fattore di conversione dell'energia elettrica in energia primaria, maggiori del 10% rispetto al valore preesistente, l'aumento di potenza deve essere motivato attraverso la verifica dimensionale dell'impianto di riscaldamento, opportunamente documentata nell'apposita relazione tecnica;
- e) nel caso di installazione di generatori di calore a servizio di più unità immobiliari, sia verificata la corretta equilibratura del sistema di distribuzione, al fine di consentire contemporaneamente, in ogni unità immobiliare, il rispetto dei limiti minimi di comfort e dei limiti massimi di temperatura interna; eventuali squilibri devono essere corretti in occasione della sostituzione del generatore, eventualmente installando un sistema di contabilizzazione del calore che permetta la ripartizione dei consumi per singola unità immobiliare;
- f) nel caso di sostituzione di generatori di calore di potenza termica utile nominale inferiore a 35 kW non è richiesta la relazione tecnica, a fronte dell'obbligo di presentazione della dichiarazione di conformità ai sensi dell'articolo 7 del decreto ministeriale 22 gennaio 2008, n. 37 e successive modifiche ed integrazioni. In tal caso, a quest'ultimo documento dovrà essere allegata una relazione tecnica che attesti i motivi della deroga dalle disposizioni di cui ai precedenti punti c) e d).

Nel caso di sostituzione di generatori di calore di potenze termiche utili nominali maggiori o uguali a 100 kW, è fatto altresì obbligo produrre, oltre alla relazione tecnica, l'attestato di certificazione energetica e una diagnosi energetica dell'edificio nella quale oltre a quantificare le opportunità di risparmio energetico sotto il profilo costi benefici dell'intervento sull'impianto termico, si individuano le ulteriori misure utili alla riduzione della spesa energetica, i relativi tempi di ritorno degli investimenti e i possibili miglioramenti di classe energetica dell'edificio.

Qualora, nella sostituzione del generatore di calore, per garantire la sicurezza, non fosse possibile rispettare le condizioni di cui al precedente paragrafo, lettera a), nel caso in cui il sistema fumario per l'evacuazione dei prodotti della combustione sia al servizio di più utenze e sia di tipo collettivo ramificato, e qualora sussistano motivi tecnici o regolamenti locali che impediscano di avvalersi della deroga prevista all'articolo 2, comma 2 del d.P.R. 21 dicembre 1999, n. 551, la semplificazione sopra prevista può comunque applicarsi, provvedendo:

- a) all'installazione di generatori di calore che abbiano rendimento termico utile, a carico parziale pari al 30% della potenza termica utile nominale, maggiore o uguale a:

$$\eta_{tu(30\%)} = (85 + 3 \cdot \log P_n) \%$$

dove $\log P_n$ è il logaritmo in base 10 della potenza utile nominale del generatore al servizio del singolo impianto termico, espressa in kW. Nel caso di più generatori a

servizio del medesimo impianto termico il rendimento termico utile deve essere verificato per ogni singolo generatore;

- b) alla redazione di una dettagliata relazione che attesti i motivi della deroga, da allegare alla relazione tecnica o alla dichiarazione di conformità, ai sensi dell' articolo 7 del Decreto ministeriale 22 gennaio 2008, n. 37 e successive modifiche ed integrazioni, correlata all'intervento, nel caso di impianti con potenza nominale del focolare inferiore ai 35 kW.

Per gli impianti termici nuovi o ristrutturati, è prescritta l'installazione di dispositivi per la regolazione automatica della temperatura ambiente nei singoli locali o nelle singole zone che hanno caratteristiche di uso ed esposizioni uniformi, al fine di non determinare sovra riscaldamento per effetto degli apporti solari e degli apporti gratuiti interni. L'installazione di detti dispositivi è aggiuntiva rispetto ai sistemi di regolazione di cui all'articolo 7, commi 2, 4, 5 e 6 del Decreto Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412 e successive modifiche ed integrazioni, e deve comunque essere tecnicamente compatibile con l'eventuale sistema di contabilizzazione.

Nel caso di edifici pubblici e privati di nuova costruzione, in occasione di nuova installazione o di ristrutturazione di impianti termici è obbligatorio progettare e realizzare 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 acqua calda sanitaria 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'articolo 11 della legge regionale 11 dicembre 2006, n. 24 e dei Piani d'Azione per il contenimento e la prevenzione degli episodi acuti di inquinamento atmosferico adottati ai sensi del d.lgs. 4 agosto 1999, n. 351. 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 combustione di R.S.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 purché siano rispettati i valori fissati nella Tabella A.5.1 di cui all'Allegato A della Deliberazione Giunta Regionale 22 dicembre 2008 – N. 8/8745. 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 o del riscaldamento.

Se l'ubicazione dell'edificio rende impossibile l'installazione di impianti alimentati secondo le disposizioni di cui al precedente comma, oppure esistano condizioni tali da impedire il loro sfruttamento ottimale, le relative prescrizioni possono essere omesse. L'eventuale omissione dovrà essere dettagliatamente documentata nella relazione tecnica.

In tutti gli edifici esistenti, appartenenti alle categorie E.1 ed E.2, in caso di nuova installazione o ristrutturazione dell'impianto termico e in caso di sostituzione del generatore di calore, devono essere realizzati gli interventi necessari per permettere, ove tecnicamente possibile, la contabilizzazione e la termoregolazione del calore per singola unità immobiliare. Gli eventuali impedimenti di natura tecnica alla realizzazione dei predetti interventi devono essere motivati nella relazione tecnica.

Le apparecchiature installate ai sensi del precedente comma devono assicurare un errore di misura, nelle condizioni di utilizzo, inferiore al 5%, con riferimento alle norme UNI in vigore. Per le modalità di contabilizzazione si fa riferimento alle vigenti norme e linee guida UNI.

In occasione di nuova installazione o di ristrutturazione di impianti termici, è obbligatoria la predisposizione delle opere e degli impianti, necessari a favorire il collegamento a reti di teleriscaldamento, nel caso di presenza di tratte di rete ad una distanza inferiore a metri 1.000 ovvero in presenza di progetti approvati nell'ambito di opportuni strumenti pianificatori.

Per tutte le categorie di edifici, nel caso di nuova installazione e ristrutturazione di impianti termici o sostituzione di generatori di calore, fermo restando quanto prescritto per gli impianti di potenza complessiva maggiore o uguale a 350 kW all'articolo 5, comma 6 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, è prescritto il trattamento dell'acqua impiegata in tali impianti, secondo quanto previsto dalla normativa tecnica vigente.

Per gli interventi di nuova costruzione e nei casi di nuova installazione o nei casi di sola ristrutturazione dell'impianto termico, qualora non vi siano impedimenti tecnici oggettivi, in presenza di caldaie a condensazione, di pompe di calore ovvero di altri generatori di calore che abbiano efficienza superiore con temperatura di mandata del fluido termovettore bassa, quest'ultima non deve essere superiore a 50°C. La prescrizione di cui sopra si intende rispettata qualora la temperatura di ritorno del fluido termovettore sia inferiore o uguale a 35°C.

Le verifiche previste e gli eventuali impedimenti tecnici al presente punto devono essere opportunamente documentate nella relazione tecnica.

art. 31 - Impianti centralizzati di produzione calore

Negli edifici con più di otto unità abitative è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati dotati di un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi nei casi di:

- nuova costruzione;
- ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale;
- completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento centralizzato, o sostituzione di caldaie singole con un impianto di riscaldamento centralizzato;
- nel caso di piani attuativi che comprendono complessi edilizi con più di otto unità immobiliari nel progetto unitario, ma suddivisi in edifici monofamiliari (nel caso in cui le dimensioni del piano attuativo lo richiedessero, gli impianti potranno essere suddivisi per comparti omogenei);
- nel caso di tipologie a schiera con più di otto edifici, con parti comuni esterne e/o interne.

È vietata la sostituzione di impianti di riscaldamento centralizzati con caldaie singole.

art. 32 - Regolazione locale della temperatura dell'aria

Fatte salve le disposizioni di cui a Dpr 412/93, Dpr 51/99, Dgr 8745/2008, negli edifici di tutte le classi da E1 a E8, in caso di nuova costruzione e ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale 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, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi.

Quanto previsto al comma 1 del presente articolo si applica anche nei casi di interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento in edifici esistenti in caso di:

- completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento;
- sostituzione dei terminali scaldanti;
- rifacimento della rete di distribuzione del calore.

art. 33 - Sistemi a bassa temperatura

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).

I sistemi radianti possono anche essere utilizzati come terminali di impianti di climatizzazione, purché siano previsti dei dispositivi per il controllo dell'umidità relativa. L'installazione di sistemi radianti a pavimento o a soffitto in edifici esistenti non deve compromettere le altezze minime dei locali fissate a 2,70 m.

art. 34 - Contabilizzazione energetica

Fatte salve le disposizioni di cui al punto 6.7 della D.g.r. 8745 del 22/12/2008, negli edifici nuovi, in caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale e per quelli oggetto di riqualificazione dell'intero sistema impiantistico, gli impianti di riscaldamento con produzione centralizzata del calore devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale.

Tali sistemi consentono una regolazione autonoma indipendente e una contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica ai fini della sensibilizzazione degli utenti al risparmio energetico.

art. 34 - Bis - Ventilazione meccanica controllata

Per gli edifici nuovi delle classi E1(3) e da E2 a E7, è obbligatorio che siano dotati di sistemi di ventilazione meccanica controllata, anche in caso di installazione o sostituzione di sistemi di ventilazione meccanica controllata a servizio di ambienti con superficie utile superiore a 1000 m² o in tutti gli altri casi in cui sia prevista, dovranno essere rispettati i seguenti requisiti:

- a. sistemi di ventilazione ad azionamento meccanico, che garantiscano un ricambio d'aria continuo medio giornaliero pari a 0,50 vol/h per il residenziale (ove previsto l'impianto). Per le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, i valori dei ricambi d'aria dovranno essere ricavati dalla normativa tecnica in vigore;
- b. motori di classe di efficienza EFF1 a velocità variabile o dotati di inverter;
- c. recuperatori di calore con efficienza superiore al 50%;
- d. rispettare i requisiti acustici del DPCM 5/12/97.

Il vano tecnico che ospita canali e tubazioni inerenti l'impianto di ventilazione meccanica controllata non verrà computato nella volumetria.

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%.

Nei casi in cui è prevista l'installazione, gli eventuali impianti di raffrescamento dell'aria a compressione dovranno avere un'efficienza (EER) maggiore o uguale a 3.

È da privilegiare lo scambio termico con il terreno e con la prima falda.

Le disposizioni del presente Articolo sono subordinate alle norme presenti nel Regolamento Locale d'Igiene vigente.

art. 34 - Ter - Impianti di climatizzazione estiva

I nuovi edifici devono essere realizzati con tutti gli accorgimenti per limitare l'uso della climatizzazione estiva.

Le nuove installazioni degli impianti di climatizzazione o le sostituzioni di quelli esistenti è consentita purché:

- a. la potenza dell'impianto sia calcolata sulla base di un calcolo di dimensionamento analitico eseguito da un tecnico abilitato;
- b. nei nuovi edifici si privilegino soluzioni di impianto centralizzate;
- c. 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;

- d. realizzati in modo da consentire un'agevole manutenzione ai fini di prevenire il rischio di legionellosi.

È fatto d'obbligo integrare gli impianti di condizionamento agli elementi costruttivi degli edifici, prevedendo appositi cavedi per il passaggio dei canali in caso di impianto centralizzato, o nicchie per l'alloggiamento dei componenti esterni.

Ove quanto previsto nel presente articolo risultasse non tecnicamente possibile, oppure non rispettasse le norme tecniche ed estetiche di tutela del paesaggio, la realizzazione è subordinata al parere vincolante degli Esperti del Paesaggio.

art. 35 - Efficienza degli impianti elettrici

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.

Illuminazione interna agli edifici

Negli edifici a destinazione 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'involucro edilizio in modo tale da massimizzare l'efficienza energetica e sfruttare al massimo gli apporti di illuminazione naturale.

A tal fine, per gli edifici nuovi e per gli edifici esistenti in occasione di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, o di restauro e risanamento conservativo, di ampliamento o di ristrutturazione edilizia che comportino la realizzazione od il rifacimento del sistema di illuminazione o di sue parti a servizio di una o più unità immobiliare, sono da soddisfare le seguenti prescrizioni:

- 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):
 - 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.
- per gli edifici delle classi E1(3) e da E2 a E7:
 - 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 m² parzializzando i circuiti per consentire il controllo indipendente dei corpi illuminanti vicini alle superfici trasparenti esterne) e al controllo locale dell'illuminazione (in particolare per locali destinati a ufficio di

- superficie superiore a 30 m² si consiglia la presenza di interruttori locali per il controllo di singoli apparecchi a soffitto);
- installazione di sensori di illuminazione naturale per gli ambienti utilizzati in modo continuativo, in particolare sensori che azionino automaticamente le parti degli impianti parzializzati di cui al punto precedente;
- si consiglia: l'utilizzo di apparecchi illuminanti con rendimento (flusso luminoso emesso dall'apparecchio/flusso luminoso emesso dalle sorgenti luminose) superiore al 60%, alimentatori di classe A, lampade fluorescenti trifosforo di classe A o più efficienti; l'utilizzo di lampade ad incandescenza od alogene deve limitarsi a situazioni particolari;
- in particolare per edifici quali scuole, uffici, supermercati, ecc., si raccomanda l'utilizzo di sistemi che sfruttino al meglio l'illuminazione naturale, quali schermi riflettenti che indirizzano la radiazione solare verso il soffitto o verso componenti e sistemi che diffondano la radiazione solare all'interno degli ambienti, contenendo fenomeni di abbagliamento.
- per edifici ad uso industriale o artigianale (classe E8):
 - 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.

Illuminazione esterna agli edifici

In tutti i nuovi 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:

- 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;
- i corpi illuminanti devono rispettare la normativa vigente sull'inquinamento luminoso.

Tali prescrizioni si applicano anche agli edifici esistenti di cui alle categorie precedenti in occasione di interventi di modifica, rifacimento, manutenzione ordinaria o straordinaria dell'impianto di illuminazione esterna o di illuminazione pubblicitaria o di sue parti.

Capo 3 - Fonti energetiche rinnovabili

art. 36 - Fonti rinnovabili per la copertura del fabbisogno di ACS

Fatto salvo quanto disposto al punto 6.5 della dgr 8745/2008, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale è obbligatorio soddisfare almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici, fatti salvi impedimenti di natura morfologica, urbanistica, fondiaria e di tutela paesaggistica. Negli edifici residenziali i fabbisogni energetici per la produzione dell'acqua calda ad usi sanitari assunti per il dimensionamento degli impianti solari termici devono essere ricavati dalla seguente tabella in funzione della superficie utile dell'alloggio:

Superficie utile [m ²]	Fabbisogno specifico [Wh/m ² giorno]
$A < 50 \text{ m}^2$	87
$50 \leq A < 120 \text{ m}^2$	72
$120 \leq A < 200 \text{ m}^2$	58
$A \geq 200 \text{ m}^2$	43

Negli altri casi si assumono invece i seguenti valori in funzione del numero delle persone mediamente presenti:

Tipologie edilizie	Fabbisogno specifico [Wh/persona giorno]
Alberghi e pensioni con servizi per ogni camera con bagno	3.500
Alberghi e pensioni con servizi per ogni camera con doccia	1.745
Alberghi e pensioni con servizi comuni	1.455
Collegi, luoghi di ricovero, case di pena, caserme e conventi	1.455
Ospedali, cliniche case di cura e assimilabili con servizi comuni	1.455
Ospedali, cliniche case di cura e assimilabili con servizi in ogni stanza	3.500
Edifici per uffici e assimilabili, per attività commerciali e industriali	580
Edifici adibiti ad attività sportive con docce	1.165

I collettori solari di cui sopra devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a Sud, Sud-est, Sud-ovest, Est e Ovest, fatti salvi 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.

Le prescrizioni del presente articolo si intendono rispettate se la quota parte di energia termica che deve essere fornita dal solare termico, venisse fornita in alternativa con risorse geotermiche o da pompe di calore a bassa entalpia (con esclusione di quelle aria-aria) in coerenza con l'Art. 10 della l.r. 24/06 o dalle biomasse. A tal fine le biomasse devono essere utilizzate nel rispetto delle disposizioni che Regione Lombardia emana ai sensi dell'Art. 11 della l.r. 24/06 e dei Piani d'Azione per il contenimento e la prevenzione degli episodi acuti di inquinamento atmosferico adottati ai sensi del d.lgs. 351/1999. In questo caso deve comunque essere dimostrata, attraverso un bilancio energetico che deve essere allegato, l'equivalenza in termini di energia da fonte rinnovabile prodotta che deve coprire comunque il 50% del fabbisogno.

Il contributo di impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili, si intende rispettata, qualora l'acqua calda sanitaria derivi da una rete di teleriscaldamento che sfrutti il calore di un impianto di cogenerazione, trigenerazione oppure i reflui energetici di un processo produttivo non altrimenti utilizzabili.

Le prescrizioni e le disposizioni del presente articolo si intendono applicabili anche agli edifici ubicati nei centri storici salvo impedimenti dovuti a vincoli paesaggistici o di tutela e, in generale in tutte le altre zone, salvo impedimenti e vincoli imposti in sede di valutazione impatto paesistico o di autorizzazione paesistica.

art. 37 - Fonti rinnovabili per la produzione di energia elettrica

Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale è obbligatoria la predisposizione per l'installazione anche in fasi successive di un impianto solare fotovoltaico dimensionato per coprire una potenza di picco pari a 1 kW per unità immobiliare comprendente:

- a. la definizione di una superficie della copertura dell'edificio, o di pertinenza dell'edificio dimensionata per consentire l'installazione dei moduli fotovoltaico;
- b. la predisposizione di un vano tecnico, accessibile per la manutenzione degli impianti, dove possano essere ospitati i dispositivi di condizionamento della potenza dell'impianto fotovoltaico e di connessione alla rete con caratteristiche idonee ad ospitare un quadro elettrico e i dispositivi di interfaccia con la rete;
- c. la realizzazione dei collegamenti dei moduli fotovoltaici al vano tecnico con un cavedio di sezione opportuna per poter alloggiare due canaline per i collegamenti elettrici all'impianto fotovoltaico e per il collegamento alla rete di terra.

Se l'ubicazione dell'edificio rende tecnicamente impossibile l'installazione di impianti solari fotovoltaici o nel caso esistano condizioni tali da impedire lo sfruttamento ottimale dell'energia solare, le prescrizioni contenute nel presente articolo possono essere omesse. L'eventuale omissione dovrà essere dettagliatamente documentata da una relazione tecnica consegnata in sede di domanda di permesso di costruire o DIA.

art. 38 - Predisposizione impianti solari termici e fotovoltaici ABROGATO

art. 39 - Sistemi solari passivi

Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente, le serre e i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare non sono computati ai fini volumetrici. Le serre possono essere applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:

- a) siano oggetto di permesso di costruire o, in alternativa, di denuncia di inizio attività e, laddove necessario di preventiva autorizzazione paesistica;
- b) dimostrino, attraverso calcoli energetici che il progettista dovrà allegare al progetto, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
- c) siano integrate nelle facciate esposte nell'angolo compreso tra sud/est e sud/ovest;
- d) abbiano una profondità non superiore a 1m;
- e) i locali retrostanti mantengano il prescritto rapporto aerante;
- f) sia dotata di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
- g) il progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Come

guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra;

- h) la struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.

art. 39 - Bis - Teleriscaldamento Urbano

Negli edifici nuovi, per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previsti dal d.lgs. 192/05 e s.m.i. e dalla D.G.R. 5773/2007 e s.m.i. e per quelli oggetto di riqualificazione dell'intero sistema impiantistico, è obbligatoria la predisposizione delle opere riguardanti l'involucro edilizio e gli impianti, necessarie a consentire il collegamento a reti di teleriscaldamento.

Il precedente comma si applica nel caso di presenza di tratte di rete funzionante a una distanza inferiore a 1.000 metri oppure in presenza di progetti approvati, sentito il Gestore.

La distanza di 1000 m è intesa come tratto calcolato dall'accesso all'edificio al punto di collegamento con la rete.

Le disposizioni contenute nel comma 1 dovranno essere rispettate salvo impedimenti di natura tecnico-economica e/o strutturale.

art. 39 - Ter - Geotermia e raffrescamento solare

Nel caso sia necessario realizzare sistemi di climatizzazione estiva attiva sono da privilegiare:

- 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.

Capo 4 – Sostenibilità ambientale

art. 40 - Dotazione adeguata di reti e servizi

I progetti devono essere sempre accompagnati da un'analisi circa l'esistenza di adeguate opere di urbanizzazione primaria e, laddove si verificasse carenza o insufficienza, prevedere gli opportuni adeguamenti.

Nei progetti deve essere, inoltre, valutata la distanza dell'insediamento da centri urbani di riferimento e dalle infrastrutture pubbliche e di uso pubblico (per esempio asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, presidi per la pubblica sicurezza, uffici comunali, chiese, impianti sportivi, parchi, attrezzature sociali, culturali e sanitarie, cimiteri), illustrando tempi e modi di percorrenza mediante mezzi privati o pubblici.

art. 41 - Terre e rocce da scavo

Ai sensi dell'art. 186 del d.lgs. n. 152/2006, le terre e rocce da scavo, possono essere utilizzate per reinterri, riempimenti, rimodellazioni e rilevati alle condizioni espresse nello stesso articolo dimostrate, mediante idonea documentazione a cura dell'interessato, nell'ambito della procedura per il permesso di costruire o della dichiarazione di inizio di attività.

Allo scopo di valutare la documentazione di cui al comma precedente, il responsabile del procedimento comunale può avvalersi del supporto di ARPA e le relative spese sono a carico dell'interessato.

art. 42 - Acqua potabile

Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale è obbligatoria l'installazione di contatori individuali di acqua potabile (uno per unità immobiliare), così da poter garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile, sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.

Tali sistemi consentono una contabilizzazione individuale dei consumi di acqua potabile favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.

Fatto salvo quanto previsto dall'Art. 6 del Regolamento Regionale n. 2 del 24/03/2006 e successive modifiche ed integrazioni, al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche; le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri; per gli edifici esistenti le prescrizioni di cui al presente paragrafo si applicano nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

Negli edifici condominiali con più di 4 unità abitative e nelle singole unità abitative con superficie calpestabile superiore a 100 m², è obbligatorio realizzare la circolazione forzata dell'acqua calda destinata all'uso "potabile", anche con regolazione ad orario, al fine di ridurre il consumo dell'acqua non già alla temperatura necessaria, così come stabilito dal Regolamento Regionale n. 2 del 24/03/2006.

Negli edifici ad uso non residenziale (classi E2-E7) il sistema di distribuzione dell'acqua calda sanitaria deve essere dotato di anelli di ricircolo dell'acqua calda qualora vi sia la presenza di impianti doccia collettivi o siano previsti usi quali la lavanderia o la preparazione e distribuzione di alimenti e/o bevande e altri utilizzi intensivi di acqua calda sanitaria. La non realizzazione di tali anelli di ricircolo nei casi precedentemente stabiliti deve essere adeguatamente giustificata tramite una apposita relazione tecnico-economica.

Relativamente alle sole unità immobiliari a destinazione residenziale, e alle unità immobiliari non residenziali con locali predisposti ad usi quali la lavanderia o la preparazione e distribuzione di alimenti e/o bevande, si devono predisporre attacchi per l'acqua calda sanitaria in corrispondenza di ogni luogo dove sia possibile l'installazione di lavabiancheria o di lavastoviglie, al fine di permettere l'installazione di apparecchiature a doppia presa (con ingresso sia di acqua calda che di acqua fredda); si consiglia la realizzazione di tali prese in tutti gli edifici esistenti indipendentemente dall'esecuzione di lavori di rifacimento degli impianti.

art. 43 - Recupero acque piovane

Per la riduzione del consumo di acqua potabile, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale è consigliato, nelle nuove costruzioni, fatte salve necessità specifiche eventualmente connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari e nelle fasce di rispetto dei pozzi, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi.

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.

Gli edifici di nuova costruzione e quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a

150 m², devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di accumulo pari a minimo 0,02 m³/m² di area pavimentata. La cisterna deve essere dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato al pozzo perdente per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

Nel caso di sistemi condominiali con aree pertinenziali divise tra diverse unità immobiliari è possibile prevedere un'unica vasca di accumulo dimensionata sulla superficie complessiva a verde al servizio di tutte le aree a verde pertinenziali.

art. 44 - Inquinamento luminoso

È obbligatorio nelle aree comuni esterne (private, condominiali o pubbliche) di edifici nuovi e di quelli sottoposti a riqualificazione, che i corpi illuminanti siano previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici.

la L.r. 27.03.2000 n. 17 "misure urgenti in tema di risparmio energetico ad uso di illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso", e successive modifiche e integrazioni, prevede all'art. 4 punto d) l'autorizzazione comunale di tutti gli impianti di illuminazione esterna.

Il progetto relativo all'illuminazione esterna, pubblica o privata, costituisce parte integrante dell'istanza del titolo ad edificare; in questi casi tale titolo sostituisce l'autorizzazione comunale di cui sopra.

art. 45 - Inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz)

Per ridurre l'eventuale inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz), è da privilegiare l'impiego di soluzioni migliorative a livello di organismo abitativo, attraverso l'uso di disgiuntori e cavi schermati, decentramento di contatori e dorsali di conduttori e/o impiego di bassa tensione.

art. 46 - Rumore

In materia di rumore e inquinamento acustico, con riferimento agli obblighi connessi nella progettazione e realizzazione, a completamento delle presenti norme si rinvia al piano di classificazione acustica comunale e alle relative norme di applicazione.

Ai sensi del comma 2, art. 8 della Legge 447/1995 i progetti delle seguenti opere:

- aeroporti, aviosuperfici, eliporti;
- strade di tipo A, B, C, D, E, F; nel caso non sia vigente e aggiornata una classificazione delle strade, si assume come riferimento ogni tipo di strada;
- discoteche;
- circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi;
- impianti sportivi e ricreativi;
- ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia;

devono essere corredati da una documentazione di previsione di impatto acustico relativa alla realizzazione, alla modifica o al potenziamento delle stesse.

Ai sensi del comma 3, art. 8 della Legge 447/1995 i progetti delle seguenti opere o insediamenti:

- scuole e asili nido;
- ospedali;
- case di cura e di riposo;

- parchi pubblici urbani ed extraurbani;
- nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere sopracitate di cui al comma 2 art. 8 della Legge 447/1995;

devono essere corredati da una valutazione previsionale di clima acustico delle aree interessate alla realizzazione di tali interventi.

Ai sensi del comma 4, art. 8 della Legge 447/1995, le istanze di permessi di costruire, denunce inizio attività e di ogni altro provvedimento comunale che abiliti alla utilizzazione di immobili, relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, nonché le domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico.

I contenuti di dettaglio e le modalità di predisposizione della documentazione di previsione di clima o impatto acustici, in relazione alla specifica tipologia di opera, impianto ed attività, sono indicati nella DGR n VII/8313 del 08.03.2002 "Modalità e criteri tecnici di redazione della documentazione di previsione di impatto acustico e di valutazione previsionale del clima acustico".

Ai fini delle verifiche di idoneità della documentazione di previsione di clima o impatto acustici si applica il procedimento di cui all'art. 5 della L.r. 13/2001.

art. 47 - Mobilità

Le stime del traffico devono sempre accompagnare i progetti riguardanti insediamenti commerciali di media e grande struttura di vendita, o gli insediamenti di rilevanti dimensioni dedicati al terziario.

Il rapporto tra stime e oggettive capacità infrastrutturali del contesto viabilistico (dotazione parcheggi, dimensioni ed efficienza del sistema stradale), deve orientare le scelte progettuali, eventualmente mediante adeguamenti infrastrutturali.

art. 48 - Compatibilità tra diverse destinazioni d'uso

Nella progettazione è indispensabile valutare la situazione del contesto in termini di destinazioni d'uso e la compatibilità tra destinazioni diverse.

Particolare attenzione va prestata in qualsiasi attività di progettazione nelle aree prossime a infrastrutture viabilistiche, impianti, zone urbanistiche destinate ad insediamenti produttivi, industrie insalubri di prima e seconda classe, insediamenti commerciali e terziari, stabilimento a rischio incidente rilevante.

Nei casi di cui al precedente comma il progetto è accompagnato da valutazione dei rischi, degli impedimenti, della sostenibilità delle scelte e delle mitigazioni da adottare.

art. 49 - Rete fognaria

Il criterio di base della realizzazione di impianti fognari è la separazione delle reti di raccolta secondo la diversa natura degli scarichi.

Le reti di raccolta degli scarichi reflui si distinguono in:

- rete acque bianche (acque meteoriche)
- rete acque nere (acque civili domestiche ed assimilabili)
- rete acque di processo industriale (acque provenienti da qualsiasi tipo di lavorazione, lavaggio, raffreddamento impianti, etc..).

art. 50 - Rete acque bianche

Il principio della progettazione e realizzazione della rete acque bianche deve essere l'individuazione di recapiti alternativi allo scarico in pubblica fognatura, quest'ultima se

costituita da rete unitaria quali, a titolo di esempio, suolo, strati superficiali del sottosuolo, nonché, l'accumulo e riutilizzo per l'irrigazione, impianti antincendio, scarichi igienici.

In materia di smaltimento di acque meteoriche, si richiama quanto disposto dai Regolamenti regionali 2, 3, 4 del 24/03/2006, dalle d.G.R. 05.04.2006 n. 2318 e d.G.R. 21.06.2006 n. 2772. Per le attività industriali necessita sempre un'accurata verifica dell'insieme affinché si possano determinare le soluzioni idonee in base alla tipologie ed all'attività insediativa.

Le acque meteoriche di dilavamento vengono distinte tra potenzialmente contaminate e non potenzialmente contaminate.

Si possono distinguere tre casi:

- a) acque meteoriche a basso livello di contaminazione, che non richiedono specifici trattamenti o richiedono semplici trattamenti di tipo fisico;
- b) acque meteoriche il cui primo dilavamento è potenzialmente contaminato e richiede specifici trattamenti;
- c) acque meteoriche di percolamento attraverso depositi di materiali contaminati che devono essere integralmente raccolte e trattate.

Per ottimizzare la gestione delle acque bianche raccoglierle separatamente al fine di recapitare ai presidi depurativi le sole acque che necessitano di trattamento.

Nel rispetto dei principi di cui sopra e fatti salvi gli obblighi di cui al precedente art. 51, le acque meteoriche a basso livello di contaminazione e le acque di seconda pioggia possono recapitare, in ordine di preferenza, in:

- rete acque bianche della pubblica fognatura se esistente;
- sul suolo e negli strati superficiali del sottosuolo mediante sub-irrigazione o pozzi perdenti nel rispetto della normativa vigente;
- in acque superficiali nel rispetto dei limiti qualitativi e quantitativi previsti dalla normativa vigente;
- in pubblica fognatura costituita da rete unitaria esclusivamente se non fossero disponibili i recapiti alternativi di cui sopra.

Le acque meteoriche il cui primo dilavamento è potenzialmente contaminato e le acque meteoriche di percolamento, in assenza di pubblica fognatura possono essere recapitate in corso d'acqua superficiale previo trattamenti depurativi idonei a garantire il rispetto dei limiti di legge.

Negli insediamenti produttivi e commerciali, le acque meteoriche di scolo dalle superfici scoperte impermeabili quali piazzali e aree di carico e scarico, devono essere distinte a seconda del tipo di attività lavorativa in uno dei tre casi di cui sopra.

Le acque meteoriche di scolo dalle coperture possono essere smaltite direttamente negli strati superficiali del sottosuolo e solo in via subordinata in corso d'acqua superficiale.

La separazione di prima pioggia delle acque decadenti della copertura può essere richiesta in presenza di emissioni particolarmente inquinanti.

Per insediamenti particolari il Comune, avvalendosi eventualmente del supporto tecnico-scientifico di ARPA, può prescrivere, in relazione alla estensione delle superfici impermeabili ed ai potenziali rischi per la falda acquifera, limitazioni allo smaltimento delle acque meteoriche sul suolo e negli strati superficiali del sottosuolo, ovvero particolari trattamenti in riferimento alle caratteristiche delle acque meteoriche di dilavamento.

Negli insediamenti residenziali e direzionali le acque meteoriche di scolo dalle superfici scoperte impermeabili e dalle coperture sono riconducibili ad acque meteoriche a basso livello di contaminazione, purchè sia predisposto il trattamento di dissabbiatura e disoleazione per le acque di dilavamento delle superfici scoperte adibite a parcheggio.

Restano ferme le disposizioni di legge in merito alla possibilità di immettere scarichi sul suolo e negli strati superficiali del sottosuolo ricadenti in aree di rispetto di fonti di approvvigionamento idropotabile.

Le acque di dilavamento delle sedi stradali e delle superfici scoperte adibite a parcheggio non potenzialmente contaminate, possono essere recapitate nella rete bianca della pubblica fognatura, oppure smaltite sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo e solo in via subordinata in corso d'acqua superficiale.

Le acque meteoriche di dilavamento delle superfici adibite a parcheggio devono essere disoleate e dissabiate prima di essere conferite al recapito finale.

Sono da considerare potenzialmente contaminate e/o soggetti a sversamenti:

- le aree di parcheggio a rapido scambio (parcheggi di interscambio, ipermercati e centri commerciali, etc.);
- i piazzali destinati o che possono essere destinati a mercato, fiere e simili;
- le strade a traffico intenso o interessate da quote significative di traffico pesante.

Le relative acque meteoriche possono confluire nella rete pubblica delle acque bianche se dotata di separazione finale e specifico trattamento per le acque di prima pioggia.

In assenza andranno separate le acque di prima pioggia, stoccate e laminate in pubblica fognatura o inviate in corso d'acqua superficiale dopo trattamento.

Per la viabilità extraurbana in relazione all'intensità del traffico dovrà essere valutata la necessità di trappole per gli sversamenti e di ecosistemi filtro per il recapito delle acque meteoriche.

art. 51 - Rete acque nere

Le acque reflue domestiche devono essere recapitate in pubblica fognatura nel rispetto dei limiti e delle modalità previste dal Regolamento di Fognatura Comunale e secondo le indicazioni dell'Ente Gestore della rete e dell'impianto di depurazione.

Nelle zone servite da pubblica fognatura ma non collegate ad impianto di depurazione, le acque nere dovranno essere chiarificate in idonea fossa imhoff prima del recapito nella rete pubblica.

Nelle zone non servite da pubblica fognatura, le acque nere dovranno essere depurate e smaltite nei recapiti e nei limiti indicati dalle vigenti norme di settore.

Al fine di garantire l'efficienza delle reti di scarico, specie all'interno di complessi condominiali, è opportuno che le acque nere scaricate da cucine di grandi dimensioni (mense, ristoranti, ecc...) vengano degrassate prima di essere immesse nella rete di raccolta delle acque nere.

art. 52 - Rete acque di processo industriale

Sono acque reflue industriali qualsiasi tipo di acque reflue scaricate da edifici in cui si svolgono attività industriali e commerciali, diverse dalle acque reflue domestiche e dalle acque meteoriche di dilavamento.

Si precisa che sono considerate acque industriali anche le acque di raffreddamento e di condensa di impianti tecnologici. Nei casi in cui le acque di raffreddamento abbiano portate significative dovranno essere raccolte separatamente dalle altre acque industriali ed in tal caso il recettore primario dovrà essere il riciclaggio e in assenza di tale possibilità in corso d'acqua superficiale.

Le acque industriali devono essere recapitate in pubblica fognatura nel rispetto dei limiti di accettabilità fissati dalle vigenti norme di settore.

In assenza di pubblica fognatura, le acque industriali possono essere scaricate in corso d'acqua superficiale nel rispetto dei limiti di accettabilità fissati dalle vigenti norme di settore.

art. 53 - Campionamento ed ispezione degli scarichi

Tutti gli scarichi devono essere campionabili separatamente per natura e per insediamento immediatamente a monte del recapito finale e a valle di trattamenti depurativi.

Il pozzetto di campionamento deve consentire il prelievo delle acque reflue in caduta.

art. 54 - Riduzione effetto gas radon

Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del Radon in aree ad alto rischio individuate dalle misurazioni dell'ARPA, in tutti gli edifici di nuova costruzione deve essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato; in particolare nei locali interrati e seminterrati si devono adottare accorgimenti per impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dello stesso edificio (vespaio areato, aerazione naturale del locale, pellicole speciali, ecc.), in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti consigliati dalle Raccomandazioni europee, recepiti e individuati attraverso il monitoraggio effettuato da ARPA.

Per i locali interrati e seminterrati destinati ad attività lavorative si richiama inoltre la facoltà di deroga di cui all'art. 8 del d.P.R. 303/56.

TITOLO 4 - INSERIMENTO PAESISTICO DEL PROGETTO

art. 55 - L'obiettivo

In tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici devono tendere al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità del paesaggio esistente e del patrimonio edilizio;
- valorizzazione degli scenari fisici della città;
- miglioramento della qualità paesaggistica ed architettonica degli interventi di trasformazione del territorio;
- diffusione della consapevolezza dei valori paesaggistici e loro fruizione da parte dei cittadini;
- promozione e lo sviluppo della cultura intesa anche come apprezzamento dei valori estetici della città;
- leggibilità e la riconoscibilità delle stratificazioni dei diversi tessuti urbani e delle costruzioni;

Le scelte progettuali devono tendere non solo alla buona resa estetica del singolo intervento, ma anche alla riqualificazione dell'immagine della città in quanto condizionata dalle finiture e dai colori, dalle modalità di svolgimento delle operazioni di coloritura, pulitura e restauro delle facciate, o di parti di esse, e dalla scelta di manufatti di arredo urbano nel territorio comunale.

Quale strumento a disposizione per il perseguimento dei suddetti obiettivi, tutti i progetti di cui sopra sono soggetti ad esame paesistico sotto il profilo del loro inserimento nel contesto.

Per le stesse finalità il Consiglio comunale può approvare linee guida per indirizzare le scelte progettuali in termini di inserimento nel contesto, tipologie, stili e linguaggi architettonici, finiture, colori e arredo urbano.

art. 56 - Ambito di applicazione

Oltre ai progetti edilizi che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, sono soggetti ad esame paesistico, preventivo all'adozione, i piani attuativi e i programmi integrati d'intervento.

Sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole, mentre sono soggetti al suddetto esame gli interventi di trasformazione dell'assetto vegetazionale su parchi e giardini tutelati ai sensi delle leggi 1497/1939, 1089/1939, 431/1985, D. Lgs. 490/1999, successivamente ricomprese nel D. Lgs. 42/2004, ovvero definiti di interesse storico e/o ambientale dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e o del Parco Agricolo Sud Milano, o dallo strumento urbanistico comunale.

Nelle aree paesisticamente vincolate, il parere dell'ente gestore del Parco Agricolo Sud Milano, di cui all'art. 21, comma 4, legge regionale 86/83 e l'autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 80 della legge regionale 12/05, sostituiscono l'esame paesistico di cui sopra.

art. 57 - Il metodo

Ai fini dell'esame paesistico, il progettista, in fase di elaborazione del progetto, considera preliminarmente la sensibilità paesistica del sito e il grado di incidenza del progetto, secondo le modalità che seguono.

Si definisce sito l'area complessivamente interessata dalle opere progettate.

La sensibilità di ciascun sito è determinata dalle caratteristiche del sito stesso nonché dai rapporti che esso intrattiene con il contesto paesistico con il quale interagisce, secondo quanto

stabilito nelle linee guida approvate con Deliberazione di Giunta Regionale 8 novembre 2002 n. 7/II045.

Nell'argomentare sulla sensibilità del sito si deve fare riferimento allo strumento urbanistico comunale, alla pianificazione di settore e sovraordinata attinente all'ambiente e al paesaggio, ai vincoli paesaggistici eventualmente presenti nelle vicinanze, alle presenze naturalistiche o antropomorfe con valore ambientale o paesaggistico, agli aspetti culturali, storici e simbolici del sito, alle consuetudini di utilizzo del sito e del contesto.

In particolare, il progettista definisce i valori di sensibilità del sito, argomentando tale definizione sulla base degli strumenti e delle conoscenze reperite, ciascuno secondo il livello di definizione che gli è proprio, nonché di eventuali analisi specifiche, secondo quanto stabilito nelle linee guida approvate con Deliberazione di Giunta Regionale 8 novembre 2002 n. 7/II045.

Si definisce incidenza paesistica di un progetto l'entità e la natura del condizionamento che il progetto stesso esercita sull'assetto paesistico del contesto, in ragione delle dimensioni geometriche di ingombro planimetrico e di altezza, del linguaggio architettonico con il quale si esprime, della natura delle attività che è destinato a ospitare.

Non è ammesso frazionare artificialmente un progetto unitario al fine di ridurre l'incidenza.

Il progettista individua motivatamente la classe d'incidenza del progetto secondo quanto stabilito nelle linee guida approvate con Deliberazione di Giunta Regionale 8 novembre 2002 n. 7/II045, argomentando le proprie valutazioni mediante la necessaria documentazione.

Contestualmente all'elaborazione del progetto, il progettista provvede agli adempimenti previsti dalle linee guida approvate con Deliberazione di Giunta Regionale 8 novembre 2002 n. 7/II045, con la valutazione dell'impatto paesistico, nonché, ove previsto, con la predisposizione di una relazione paesistica.

Ai fini delle valutazioni di cui sopra, il comune mette a disposizione, previa richiesta di accesso agli atti, la documentazione agli atti relativa agli studi di natura territoriale e paesistica nonché gli esami paesistici fino a quel momento formulati.

TITOLO 5 – CANTIERE

art. 58 - Richiesta dei punti fissi

Il proprietario dell'area, o colui cui si riferisce il titolo edilizio a edificare, prima dell'inizio dei lavori, può chiedere alla struttura comunale competente la determinazione dei punti fissi, allegando alla stessa richiesta duplice copia di un rilievo del terreno in scala idonea nel quale siano indicate le dimensioni del terreno stesso, dell'impronta degli edifici esistenti e da realizzare e le distanze dai confini.

Entro trenta giorni dalla richiesta il Comune assegna i punti fissi mediante stesura di verbale in loco, cui allegare il rilievo di cui sopra.

Per l'assegnazione dei punti fissi l'edificante deve fornire la manodopera e le attrezzature necessarie, oltre all'indicazione sul terreno, mediante opportuna picchettatura, del perimetro degli edifici erigendi in modo da permettere ai tecnici comunali il riscontro della rispondenza con il progetto assentito.

art. 59 - Inizio dei lavori

Il titolare del provvedimento edilizio deve segnalare l'inizio dei lavori, mediante apposita comunicazione.

I lavori devono essere iniziati entro un anno dalla data di emissione del titolo edilizio.

Le sole opere di scavo e di approntamento del cantiere non valgono ad integrare l'effettivo avvio dei lavori.

Il termine di inizio lavori può essere prorogato solo in presenza di documentati fatti, estranei alla volontà dell'interessato, che siano sopravvenuti a ritardare l'effettivo avvio delle opere.

Alla data dell'inizio lavori come sopra segnalato, deve essere esposto il cartello di cantiere indicante:

- estremi del titolo edilizio ad edificare e relativo titolare;
- dati identificativi di:
 - progettista;
 - direttore dei lavori;
 - coordinatore per la progettazione e coordinatore per l'esecuzione dei lavori ai sensi del d.lgs 81/08, titolo IV;
 - impresa esecutrice;
 - impresa installatrice impianti e progettista degli impianti ai sensi dell'art. 12 del d.m. 37/2008;
- data inizio cantiere e data ultimazione cantiere;
- ogni altra informativa prevista da norme vigente in materia edilizia e di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

La mancata installazione o l'incompletezza delle informazioni del cartello di cantiere comporta la sanzione pecuniaria di € 600,00.

In materia di sicurezza nei luoghi di lavoro, con particolare riferimento ai cantieri mobili e temporanei, si richiamano gli obblighi e le prescrizioni di cui al D.lgs 81/08, con particolare riferimento al titolo IV.

art. 60 - Disciplina del cantiere

Nei cantieri, dal giorno di inizio delle opere a quello di ultimazione dei lavori, oltre alla documentazione obbligatoria prevista dal Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81 "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro", devono essere conservati:

- copia del permesso di costruire o della denuncia d'inizio attività e relativi allegati tecnici;

- copia dell'eventuale autorizzazione paesistica rilasciata dall'Ente Gestore del Parco Agricolo Sud Milano;
- copia dell'eventuale provvedimento della Soprintendenza per interventi su beni culturali;
- copia del parere di conformità antincendio dei Vigili del Fuoco;
- gli atti indicati all'articolo 65, commi 3 e 4, del Dpr 380/2001 datati e firmati anche dal costruttore e dal direttore dei lavori, nonché un apposito giornale dei lavori.

Della conservazione e regolare tenuta di tali documenti è responsabile l'impresa. Il direttore dei lavori è tenuto a visitare periodicamente, ed in particolare nelle fasi più importanti dell'esecuzione, il giornale dei lavori.

La mancata conservazione della documentazione di cui al primo comma del presente articolo comporta la sanzione pecuniaria di € 1.000,00, oltre ad eventuali sanzioni previste da specifica normativa di settore.

Nella realizzazione e nella conduzione dei cantieri è fatto obbligo di osservare tutte le norme in materia di prevenzione di infortuni e in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro prescritte dalla normativa vigente e di osservare tutte le cautele per attenuare le molestie a terzi e per evitare danni a persone e cose, compreso i pericoli e i rischi di causare tali danni.

In particolare si richiama l'obbligo di osservare le norme contenute nel Titolo IV del Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81 "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro" e nel Regolamento Locale d'Igiene.

Nello svolgimento dei lavori devono essere messi in atto gli accorgimenti idonei a limitare l'inquinamento acustico, atmosferico e delle acque.

E' inoltre, vietato abbandonare o interrare nel sito del cantiere ogni tipo di residuo di lavorazione e di rifiuto, compreso il materiale di risulta dalle operazioni di demolizione.

Oltre alla documentazione relativa alla sicurezza, nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione degli enti preposti alla vigilanza copia del progetto in corso di esecuzione, del titolo edilizio ad edificare, nonché copia della documentazione relativa alla denuncia dei cementi armati.

In materia di limiti acustici, orari e deroghe per i cantieri si rinvia ad apposite norme di attuazione del Piano di classificazione acustica comunale.

Le opere provvisorie devono essere allestite con buon materiale ed a regola d'arte, proporzionate ed idonee allo scopo; esse devono essere conservate in efficienza per la intera durata del lavoro.

Prima di reimpiegare elementi di ponteggi di qualsiasi tipo, si deve provvedere alla loro verifica per eliminare quelli non ritenuti più idonei ai sensi dell'allegato XIX del D.lgs 81/08.

Nei lavori che sono eseguiti ad un'altezza superiore ai m 2, devono essere adottate, seguendo lo sviluppo dei lavori stessi, adeguate impalcature o ponteggi o idonee opere provvisorie o comunque precauzioni atte ad eliminare i pericoli di caduta di persone e di cose conformemente al punto 2 dell'allegato XVIII del D.lgs 81/08; a tale proposito si rinvia all'art. 73 Bis del presente regolamento e alla «scheda dei dispositivi contro le cadute dall'alto», pubblicata sul sito internet della ASL Milano 2.

Il montaggio e lo smontaggio delle opere provvisorie devono essere eseguiti sotto la diretta sorveglianza di un preposto ai lavori.

I coordinatori e l'impresa devono, ciascuno per la sua competenza, valutare i rischi di interferenze con passaggi e presenze di persone o cose, in relazione agli spazi pubblici o ad uso pubblico prossimi ai cantieri e a relativi ponteggi e opere provvisorie in genere, eliminando o, laddove non è possibile la completa rimozione, monitorando le interferenze per evitare disagi e danni.

art. 61 - Materiali di risulta

La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dalla attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico-sanitario.

Prima del conferimento del materiale di risulta alle discariche autorizzate, occorre considerare la produzione di polveri, sia all'interno che all'esterno dell'area di cantiere; a tale proposito le imprese costruttrici devono adottare idonei provvedimenti per il contenimento delle polveri attraverso una corretta gestione interna, sia del movimento di mezzi, di scavi, di demolizioni, ecc., a mezzo di bagnature periodiche.

Nel limite delle possibilità di cantiere i materiali di risulta degli scavi dovranno essere posizionati il più possibile distanti da abitazioni o comunque in modo tale da non arrecare disturbo all'esterno dell'area.

Qualora durante le attività di demolizione si rinvenissero materiali contenenti fibrocemento, si devono adottare tutti i provvedimenti necessari previsti dalla Legge 257/92, D.Lgs. 257/2006, e s.m.i..

art. 62 - Tolleranze di cantiere

Fatti salvi i diritti di terzi, per le distanze dai confini, gli allineamenti e le misure minime fissate da leggi o regolamenti, costituiscono tolleranze di cantiere, per le quali non sussiste la condizione di variante al progetto, i seguenti scostamenti delle misure previste dal progetto autorizzato:

- per misure \leq mt. 5 : 1,00%
- per misure > 5 e \leq mt. 15: 0,50%
- per misure $>$ mt. 15: 0,20%.

Sono, altresì, considerate tolleranze di cantiere le diverse soluzioni distributive all'interno dei singoli piani che comportino lo spostamento in pianta di quote della s.l.p. inferiori al 5%, ferma restando la s.l.p. complessiva.

art. 63 - Ritrovamenti di interesse archeologico

I ritrovamenti che possono avere interesse archeologico, storico e artistico devono essere posti immediatamente a disposizione degli enti competenti, dandone ad essi immediata comunicazione.

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

art. 64 - Interruzione dei lavori

Il committente dei lavori, quando è costretto ad interrompere l'esecuzione dei lavori deve fare eseguire le opere necessarie per garantire la solidità delle parti costruite e per evitare danni all'incolumità pubblica, eventuali situazioni di pericolo ed il deturpamento dell'ambiente urbano.

art. 65 - Ultimazione dei lavori

Il titolare del provvedimento edilizio, congiuntamente al direttore dei lavori, devono segnalare l'ultimazione dei lavori, mediante apposita dichiarazione di ultimazione lavori accompagnata dalla documentazione di cui all'art. 29 del presente regolamento, relativa alla certificazione energetica.

Unitamente alla dichiarazione di ultimazione lavori, devono trasmettere l'elenco delle difformità eventuali rispetto al progetto autorizzato. Ciò non esime dall'obbligo di richiesta successiva di titolo in sanatoria nei casi previsti dalle norme.

I lavori devono essere ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.

La realizzazione della parte di intervento non ultimata nel predetto termine è subordinata a nuovo titolo edilizio.

Se titolare del provvedimento edilizio è un ente pubblico o di diritto pubblico, in presenza di comprovate motivazioni di ordine finanziario o di documentati fatti, estranei alla volontà dell'ente, il suddetto termine può essere prorogato sino alla concessione del finanziamento, senza alcun aggravio istruttorio.

Se titolare del provvedimento è un soggetto privato, il suddetto termine può essere prorogato solo in presenza di documentati fatti, estranei alla volontà dell'interessato, che siano sopravvenuti a ritardare l'esecuzione delle opere.

TITOLO 6 - AGIBILITA' DEGLI EDIFICI

art. 66 - Certificato di agibilità

Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

Il certificato di agibilità viene rilasciato dal responsabile del competente settore con riferimento ai seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità.

La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro, determinata dal responsabile del procedimento.

Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652 e successive modificazioni e integrazioni.

art. 67 - Procedura per il rilascio del certificato di agibilità.

Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività o il responsabile del procedimento in materia di opere pubbliche, anche se realizzate da privati, è tenuto a presentare al protocollo comunale, che la trasmette alla struttura comunale competente, la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

- a) l'accatamento dell'edificio indicante l'avvenuto deposito all'Agenzia del territorio;
- b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti, accompagnata dalla certificazione del direttore lavori di pari contenuto della prima;
- c) dichiarazione di conformità degli impianti di cui all'articolo 7 del d.m. 37/2008, nonché certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto dalle norme vigenti;
- d) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 del D.p.r. 380/2001;
- e) certificato prevenzione incendi da parte del Comando dei Vigili del Fuoco, nei casi previsti dalle norme in materia antincendio, oppure apposita dichiarazione di non sussistenza dell'obbligo;
- f) fascicolo di cui all'art. 73 Bis punto 9.

Entro quindici giorni dalla ricezione della domanda il responsabile del procedimento, previa eventuale attività ispettiva comunale di cui all'art. 71 del presente regolamento, verifica la completezza della documentazione allegata alla domanda di rilascio del certificato di agibilità, e la seguente documentazione presentata e già agli atti:

- a) la dichiarazione di ultimazione lavori, accompagnata dalla documentazione di cui all'art. 29 del presente regolamento, relativa alla certificazione energetica;
- b) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82 del D.p.r. 380/2001.

Il termine per la formazione del silenzio assenso è di trenta giorni dalla ricezione della domanda solo nel caso di opera realizzata mediante permesso di costruire previo espresso

parere dell'azienda sanitaria locale; in tutti gli altri casi il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni dalla ricezione della domanda.

Il termine può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Nei casi in cui sussistano difformità delle opere rispetto al progetto autorizzato, i termini di cui sopra per la formazione del silenzio assenso decorrono dall'efficacia del titolo in sanatoria nei casi previsti dalle norme.

Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso.

La dichiarazione di inagibilità è emessa dal responsabile della struttura comunale competente, previa acquisizione del parere dell'ASL o su richiesta della stessa azienda.

TITOLO 7 – VIGILANZA E ATTIVITA' ISPETTIVE

art. 68 - Vigilanza sul cantiere

Ai sensi dell'art. 13 decreto legislativo 9 aprile 2008 , n. 81 “Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro”, la vigilanza sull'applicazione della legislazione in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro è svolta dalla azienda sanitaria locale competente per territorio e, per quanto di specifica competenza, dal Corpo nazionale dei vigili del fuoco.

La Polizia locale comunale collabora con l'azienda sanitaria locale ai fini dell'esercizio della vigilanza sui cantieri edili presenti sul territorio comunale.

art. 69 - Vigilanza paesistica

Nelle porzioni del territorio comunale inserite nel Parco Agricolo Sud Milano le funzioni amministrative per l'inibizione e l'irrogazione delle sanzioni di cui all'art. 167 “Ordine di rimessione in pristino o di versamento di indennità pecuniaria” del d.lgs 42/2004, sono esercitate dall'Ente gestore del Parco, ai sensi dell'art. 80, commi 1 e 5 della L.r. 12/05.

art. 70 - Vigilanza per accertamenti di conformità titoli edilizi

In tutto il territorio comunale qualora sia accertato l'inizio o l'esecuzione di opere eseguite senza permesso di costruire o senza denuncia d'inizio attività, laddove necessari, o difformi da uno dei citati titoli e purchè tali difformità non rientrino nella tipologia della variante in corso d'opera, la struttura comunale competente procede ai sensi degli artt. 27 e seguenti del d.p.r. 380/01.

Ai fini dell'accertamento di cui al comma precedente la struttura comunale competente si avvale dell'attività di vigilanza degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, i quali, nei luoghi in cui sono in corso opere edilizie, accertano l'installazione del cartello così come prescritto al precedente art. 59 e che sia conservata copia del permesso di costruire rilasciato dalla struttura comunale competente o della denuncia d'inizio attività e relativi allegati tecnici.

Allorquando gli ufficiali ed agenti di cui sopra accertano almeno l'assenza anche solo di uno degli elementi sopra citati, redigono apposito verbale di contestazione nei confronti dell'interessato, e ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, alla regione e alla struttura comunale competente in materia di rilascio dei titoli abilitativi edilizi.

La comunicazione alla struttura comunale competente deve contenere almeno le seguenti informazioni:

1. individuazione dell'immobile;
2. documentazione fotografica;
3. individuazione del proprietario o conduttore, del titolare dell'impresa esecutrice e del direttore dei lavori;
4. tipo di violazione riscontrata tra quelle sopra indicate.

Nel caso in cui l'opera edilizia in corso sia dotata di idoneo titolo edilizio e la violazione si limiti alla mancata installazione o incompletezza delle informazioni del cartello di cantiere, oppure alla mancata conservazione dei documenti anzidetti, la struttura comunale competente irroga le sanzioni appositamente previste dal presente regolamento.

Nel caso in cui l'opera edilizia in corso non sia dotata di idoneo titolo edilizio, o difforme dallo stesso, la struttura comunale competente ordina cautelativamente la sospensione dei lavori; in questi casi il provvedimento non deve essere necessariamente anticipato dall'avviso dell'avvio del procedimento all'interessato.

La sospensione dei lavori ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui agli artt. 28 e seguenti del d.p.r. 380/01, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

Quando la vigilanza edilizia debba essere esercitata su opera già conclusa a seguito di denuncia di cittadini, la struttura comunale competente, previa comunicazione di avvio del procedimento all'interessato, accerta l'eventuale violazione in materia di interventi edilizi realizzati in assenza di idoneo titolo edilizio o in difformità dallo stesso, adotta e notifica i provvedimenti definitivi di cui agli artt. 28 e seguenti del d.p.r. 380/01 entro novanta giorni dall'avvio del procedimento.

art. 71 - Attività ispettiva

Ogni qual volta il Comune sia tenuto ad accertare o verificare l'osservanza e la conformità di costruzioni e impianti alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza impianti, contenimento consumi energetici, eliminazione barriere architettoniche, stabilità e sicurezza delle strutture, ed ogni altro argomento che richieda specifiche conoscenze tecniche, il responsabile del procedimento comunale ha facoltà di avvalersi della collaborazione di enti esterni o liberi professionisti, fatte salve le competenze ex art. 107 del D.lgs 267/2000 TUEELL, in capo al responsabile del settore.

Tutte le spese e i compensi relativi all'applicazione del presente articolo sono a carico dell'ente nel limite delle competenze dell'ente stesso; con apposita delibera di Giunta comunale sono individuati i limiti e i criteri per l'effettuazione delle verifiche a campione a carico dell'ente, compreso le verifiche di cui all'art. 8 comma 4 del D.lgs 192/05.

Qualora su istanza privata, anche con riferimento alle verifiche di cui all'art. 8 comma 5 del D.lgs 192/05, sia necessaria una verifica che esuli dai sopracitati limiti e criteri, tutte le spese e i compensi relativi all'applicazione del presente articolo sono a carico del richiedente.

Il responsabile del procedimento comunica all'interessato la circostanza di cui al precedente paragrafo, indicando i soggetti esterni all'ente ai quali intende ricorrere, ricordando l'eventuale carattere oneroso e quantificando, ove già possibile, le spese a carico dell'interessato; qualora entro il termine di dieci giorni dalla comunicazione l'interessato acconsenta formalmente al ricorso esterno, il responsabile del procedimento procede secondo le necessità prospettate imputando tutte le spese conseguenti a carico dell'interessato; diversamente il responsabile del procedimento comunica l'impedimento all'espressione del parere preliminare e la conseguente chiusura del procedimento.

TITOLO 8 - DECORO E MANUTENZIONE DELL'AMBIENTE E DEI MANUFATTI

art. 72 - Decoro e sicurezza

Le costruzioni, nuove o rese oggetto di recuperi edilizi, sono parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani. Ad esse è affidato il ruolo di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative nel rispetto degli elementi positivi sedimentati nella memoria urbana.

A tal fine, fatta salva la libertà propositiva ed ideativa, le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche locali e rispettose degli aspetti storici ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.

Tutti gli edifici devono essere mantenuti in ogni loro parte in piena conformità alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza impianti, contenimento consumi energetici, prevenzione incendi, eliminazione barriere architettoniche, stabilità e sicurezza delle strutture, oltre che in buono stato in termini di decoro urbano.

Fatte salve disposizioni specifiche e competenze particolari attribuite ad altri enti, è facoltà dell'Amministrazione Comunale verificare in ogni momento il rispetto dei requisiti di cui al precedente comma.

Ove non risultino assicurati i requisiti di cui sopra, il responsabile della struttura comunale competente può ordinare l'esecuzione degli interventi necessari al ripristino degli stessi requisiti.

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

Gli immobili dismessi devono essere mantenuti in condizioni di massima sicurezza.

art. 73 - Accessi carrabili

L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati o di pertinenza delle costruzioni è realizzato tramite passi carrai, provvisti delle caratteristiche morfologiche e funzionali previste dalla legge, autorizzati dall'Amministrazione Comunale e individuati con segnali di divieto di sosta.

Se la costruzione fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello di minor traffico.

L'accesso a spazi privati tramite più passi carrai è consentito quando giustificato da esigenze di viabilità, sia interna che esterna; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari deve essere garantito dagli spazi interni comuni, salva comprovata impossibilità strutturale per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato è consentito con l'obbligo dell'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.

L'immissione dei veicoli sullo spazio pubblico deve essere regolamentata in relazione alle caratteristiche della rete stradale:

- nelle strade di rilevante importanza viabilistica il cancello a delimitazione della proprietà deve essere arretrato di 4,50 m dal filo della carreggiata per consentire la fermata del veicolo in ingresso al di fuori del flusso veicolare; al fine di consentire una migliore visibilità, la recinzione deve essere provvista di raccordi obliqui, con inclinazione non inferiore a 45°;
- nelle strade di minore importanza viabilistica come le strade locali, il cancello può essere installato sull'allineamento stradale a condizione che sia dotato di sistema automatizzato con comando di apertura a distanza.

art. 73 - Bis - Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto
Le seguenti disposizioni si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi tipologia d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo ecc.), nonché in occasione di interventi su edifici esistenti che comportino anche il rifacimento sostanziale della copertura.
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.

1. Accesso alla copertura

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

- l'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza $> 0,70$ m. e altezza $> 1,20$ m.. In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili saranno prese in considerazione dimensioni diverse, ma che devono garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali.
- l'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali e attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a $0,50$ m².
- l'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio:
 - => superficie $> 0,50$ m² ;
 - => se di forma rettangolare, il lato inferiore deve essere $> 0,70$ 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 $> 0,80$ m;
- l'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla/e sede/i in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell'anta allo stipite deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura; l'anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre.

2. Installazioni di sicurezza per accesso a luoghi elevati

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

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

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

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

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

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

- l'attrezzatura più idonea da utilizzare per accedere alla copertura (es. ponteggio, trabattello, scale aeree, piattaforme elevabili ecc.) ;
- il 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).

4. Dispositivi di ancoraggio

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

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

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

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

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

5. Le soluzioni adottate

Ai fini dell'ottemperanza di quanto sopra esposto, devono essere evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentato sia ai fini del rilascio del Permesso di costruire che nel caso di Denuncia di Inizio Attività.

6. A lavori ultimati

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

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

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

7. Edifici con estese superfici finestrate

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.

8. Informazioni

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

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

Tali notizie devono essere fornite a maggior ragione laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura all'interno dell'edificio medesimo e non esistono manufatti fissi per accedervi (vedi punto 4).

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.

9. Fascicolo dell'opera

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 a quello previsto al precedente punto 2 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.

art. 74 - Aree inedificate e immobili in disuso

Le aree inedificate non devono essere lasciate nello stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica.

Gli edifici in disuso devono essere posti in condizioni tali da evitare occupazioni abusive, nonché pericoli di ordine statico o di carattere igienico-sanitario; tali edifici devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi erogati e la creazione di opere provvisorie che consentano di rendere impenetrabili gli immobili stessi o loro parti.

Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinino o che possano determinare grave situazione igienico-sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti a interventi periodici di manutenzione, pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione

art. 75 - Recinzioni

La realizzazione ed il mantenimento di recinzioni devono essere tesi al decoro urbano e uniformarsi a criteri di omogeneità.

Il disegno e la configurazione geometrica devono uniformarsi allo stile delle strutture edilizie e delle recinzioni limitrofe se decorose.

Le recinzioni possono essere concesse a non meno di 5 m dall'asse delle strade, fatte salve eventuali prescrizioni specifiche dello strumento urbanistico vigente.

Le recinzioni verso spazi pubblici non possono superare l'altezza di 2,50 m e devono essere costituite da strutture trasparenti a partire dall'altezza massima di 1,00 m dal marciapiede.

Le recinzioni tra fondi privati non possono superare l'altezza di 2,50 m.

Nelle zone residenziali è vietato l'utilizzo di recinzioni in rete metallica.

Nelle zone industriali è ammessa la recinzione in muratura piena entro i limiti di altezza indicati sopra.

Le fondazioni delle recinzioni non devono insistere o invadere il suolo pubblico.

art. 76 - Arredo urbano

L'Amministrazione Comunale promuove e favorisce le iniziative e gli interventi che, nella progettazione, nella realizzazione e nell'uso siano rivolti a migliorare l'ambiente urbano nei termini del suo completo utilizzo e della sua vivibilità, nei suoi aspetti culturali ed estetici e nei termini della qualità della sua forma costruita, che è insieme di edifici, manufatti e spazi aperti.

art. 77 - Numeri civici

Ogni edificio deve essere dotato di numero civico e dei relativi subalterni.

L'Amministrazione comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni entro quarantacinque giorni dalla richiesta formulata dai privati interessati.

Gli indicatori numerici sono realizzati e posati a cura e spese degli stessi privati.

L'indicatore numerico deve essere realizzato con materiale resistente e mantenuti in efficienza, perfettamente visibili e leggibili, a cura e spesa del proprietario dell'immobile.

Il numero civico deve essere ben leggibile dallo spazio pubblico e nelle ore serali e notturno, collocato a destra dell'ingresso dell'edificio ad un'altezza variabile da 2,00 m a 3,00 m.

Allo scopo di realizzare una nuova numerazione, l'Amministrazione comunale può applicare indicatori provvisori.

Gli Amministratori dei condomini sono tenuti ad apporre nei pressi dell'entrata dell'edificio da loro amministrato idonea targhetta fissata in modo stabile, contenente i propri dati e recapito, affinché possano essere contattati nei casi di emergenza.

Nei pressi dell'ingresso, in maniera visibile dallo spazio pubblico, devono essere apposte targhe contenenti le seguenti informazioni:

- dati e recapito dell'amministratore di condominio;
- anno di ultimazione del fabbricato, nominativo del progettista e dell'impresa esecutrice.

art. 78 - Toponomastica e segnaletica

L'Amministrazione Comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare o fare applicare sul fronte delle costruzioni:

- le targhe delle denominazioni delle aree pubbliche;
- la segnaletica verticale stradale;
- le piastrine, i capisaldi per indicazione altimetriche di tracciamenti, di idranti, ecc.;
- le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione;
- i cartelli indicatori dei servizi pubblici di trasporto, pronto soccorso, farmacie, uffici amministrativi, servizi sanitari, Poste e simili;
- i sostegni per la rete volante elettrica, telefonica e simili.

E' vietato sottrarre alla vista pubblica targhe, segnaletica, piastrine, capisaldi, avvisatori e cartelli sopraindicati.

Gli oggetti elencati nel presente articolo non devono arrecare molestia all'utenza dello stabile.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte del fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti, deve darne avviso all'Amministrazione Comunale, affinché indichi le cautele del caso.

L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.

La manutenzione degli oggetti elencati nel presente articolo nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico dell'Amministrazione comunale.

TITOLO 9 - DISPOSIZIONI FINALI

art. 79 - Norma transitoria

A decorrere dalla data della deliberazione comunale di adozione del presente regolamento e fino alla sua entrata in vigore, il comune può, con provvedimento motivato, sospendere ogni determinazione sulle richieste di permesso di costruire o sospendere l'efficacia delle denunce d'inizio attività, quando riconosca che tali istanze siano in contrasto con il regolamento stesso.

art. 80 - Entrata in vigore del regolamento

Il presente regolamento entra in vigore nelle forme di cui all'art. 29 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12.

art. 81 - Deroghe

Per motivate ragioni tecniche e finanziarie è possibile derogare alle presenti disposizioni nella realizzazione di opere e lavori pubblici o di interesse pubblico realizzati da enti pubblici o da privati in attuazione ad accordi e convenzioni.

art. 82 - Approvazione del Regolamento e sue modifiche

Il presente regolamento è adottato e approvato con la procedura prevista dall'articolo 29, Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12.

Ogni modifica al presente regolamento segue la procedura di cui al precedente comma, fatto salvo quanto segue.

La Giunta comunale può, con proprio atto, disporre norme procedurali organizzative e di dettaglio, integrative delle presenti.

La struttura comunale competente può, motivatamente, integrare o modificare gli allegati al presente regolamento, in quanto documenti gestionali e meramente compilativi.

ALLEGATO A

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI ART. 2 REGOLAMENTO EDILIZIO

Manutenzione ordinaria

« a) *interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;*» (Legge regionale 12/05 art. 27).

La manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici.

Consiste, quindi, in interventi di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.), anche con l'impiego di materiali diversi.

Sono altresì di manutenzione ordinaria la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali, se non quelli eventualmente necessari per ospitare gli impianti stessi. Elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici in genere:

FINITURE ESTERNE

(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)

Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, tra queste:

- pulitura delle facciate;
- riparazione di balconi e terrazzi;
- riparazione e sostituzione di infissi, serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine, serrande e ringhiere;
- ripristino della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti (anche con colori diversi);
- riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli;
- riparazione, coibentazione, ricorso e sostituzione parziale del manto di copertura;
- rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi.

ELEMENTI STRUTTURALI

(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)

Riparazione e rinforzo di parti degli elementi strutturali.

Rinforzo delle strutture portanti orizzontali anche con putrelle, reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo armato.

Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originali.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI

Nessuna.

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

L'apertura e chiusura di vani e porte all'interno della stessa unità immobiliare su pareti non portanti. La costruzione di arredi fissi e di piccole opere murarie come la creazione di nicchie, muretti. Inserimento e spostamento di pareti mobili.

FINITURE INTERNE

(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici decorativi)

Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Riparazione, sostituzione e adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi)

Le opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio, compreso i seguenti previsti all'art. 11 del D.lgs 115/2008:

- interventi di incremento dell'efficienza energetica che prevedano l'installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro;
- impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi.

Ad integrazione e specificazione delle opere di cui sopra, negli edifici industriali, artigianali, commerciali e agricoli si considerano di manutenzione ordinaria le seguenti opere:

- riparazione, sostituzione e adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;
- riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche dei locali né aumento delle superfici utili;
- realizzazione di costruzioni poste sopra o sotto il livello di campagna, senza presenza di persone e manodopera atte a proteggere apparecchiature ed impianti;
- realizzazione di passerelle in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni;
- realizzazione di basamenti, incasellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti.

Manutenzione straordinaria

« b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;»
(Legge regionale 12/05 art. 27).

La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo complessivo del fabbricato, né mutamento delle destinazioni d'uso.

Sono di manutenzione straordinaria gli interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse.

Sono altresì di manutenzione straordinaria i rinnovi e le sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici

Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere di modifica dell'assetto distributivo di singole attività immobiliari e anche le opere che comportino l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio e non interessino parti comuni.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva-industriale, artigianale, commerciale e agricola - la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale. Gli interventi di manutenzione straordinaria non debbono in ogni caso costituire un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo edilizio diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

FINITURE ESTERNE

(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi pavimentazioni manto di copertura).

Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere anche con diverse tipologie; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

ELEMENTI STRUTTURALI

(fondazioni strutture portanti verticali e orizzontali scale e rampe letto).

Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti nei casi in cui non siano tecnicamente o economicamente giustificabili interventi di consolidamento, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.

Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Sono ammessi interventi di ridefinizione delle facciate mediante la modifica di parte limitata delle aperture.

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

Realizzazione o eliminazione di aperture interne, anche in muri portanti; realizzazione o eliminazione di tramezzature e di muri divisorii tra una o più unità immobiliari.

FINITURE INTERNE

(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Riparazione, sostituzione e nuova realizzazione.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, disoleamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti e realizzazione dei conseguenti volumi tecnici.

Ad integrazione e specificazione delle opere di cui sopra, negli edifici industriali, artigianali, commerciali e agricoli si considerano di manutenzione straordinaria tutte le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento.

Restauro e risanamento conservativo

« c) *interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;*» (Legge regionale 12/05 art. 27).

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici. ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo non devono comportare aumento della superficie lorda di pavimento.

Si distinguono due tipi di intervento:

- il restauro: finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con il carattere degli edifici;
- il risanamento conservativo: finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio e sia ammessa dagli strumenti urbanistici vigenti, comunali e territoriali.

Restauro

Le opere di restauro, per la specifica natura di questo tipo di intervento, non possono essere analiticamente descritte in riferimento ai diversi elementi costitutivi degli edifici. In linea generale si considerano di restauro gli interventi diretti:

- alla conservazione della costruzione, delle sue qualità del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle parti storicamente o esteticamente incongrue il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti così da recuperare l'uso, purché non risultino alterate la forma e la distribuzione;
- alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;
- alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi, sia interni che esterni, di per sé significativi o che siano parte di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.

Risanamento conservativo

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

FINITURE ESTERNE

(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

ELEMENTI STRUTTURALI

(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti quando siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. È esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, né modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

MURATURE PERIMETRALI. TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.

Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari e a condizione che il progetto sia esteso all'intera tacciata oggetto dell'intervento. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla eventuale presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che comportino le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

FINITURE INTERNE

(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)

Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B. e D.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

(impianti elettrici di riscaldamento e condizionamento, del gas idrici di scarico di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi solidi ed aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità, è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.

Ristrutturazione edilizia

« d) interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi

elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;» (Legge regionale 12/05 art. 27).

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone gli eventuali elementi di pregio. In casi di comprovata necessità è ammessa la demolizione e la fedele ricostruzione purché non vengano compromessi eventuali elementi di pregio presenti nell'edificio. Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento, né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante. Gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendere come interventi di ampliamento o sopraelevazione. Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

FINITURE ESTERNE

(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione degli eventuali elementi di pregio.

ELEMENTI STRUTTURALI

(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. In casi di comprovata necessità è ammesso il rifacimento delle strutture perimetrali portanti dei muri perimetrali purché sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio.

Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. È consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE.

Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni. In casi di comprovata necessità è ammesso il rifacimento dei muri perimetrali non portanti purché sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio.

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli eventuali elementi di pregio.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

Nuova costruzione

“e) interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:

1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l’ampliamento di quelli esistenti all’esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;

2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

4) (numero dichiarato illegittimo dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 129 del 2006)

5) l’installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

6) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell’edificio principale;

7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all’aperto ove comportino l’esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.” (Legge regionale 12/05 art. 27).

Si tratta di interventi volti alla realizzazione di nuovi edifici ovvero di nuovi manufatti, nonché all’ampliamento o al sopralzo di quelli esistenti.

La norma è già sufficientemente chiara nell’elencare le diverse tipologie di nuova costruzione. A completamento della norma si precisa quanto segue:

- Sopralzo: interventi rivolti alla realizzazione di SLP e/o superficie accessoria aggiuntiva in innalzamento di un edificio esistente, senza aumento della Superficie Coperta.
- Ampliamento: interventi rivolti alla realizzazione di SLP e/o superficie accessoria aggiuntiva in allargamento di un edificio esistente, con aumento della Superficie Coperta.
- Interventi pertinenziali: oltre a quelli che comportano la realizzazione di un volume paesistico o di una sagoma in incremento al volume o alla sagoma esistente, sono da includere tra le nuove costruzioni i manufatti pertinenziali secondo la nozione civilistica di cui all’art. 817 del Codice Civile e qualsiasi manufatto non rientrante nelle categorie degli interventi liberi o minori di cui all’art. 4, comma 3, lettere a) e b) del presente regolamento. Gli interventi pertinenziali possono non comportare aumento della SLP o del Volume.

Ristrutturazione urbanistica

“f) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l’esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.” (Legge regionale 12/05 art. 27).

Si tratta di interventi complessi rivolti alla sostituzione di una parte del disegno urbano (un lotto, un comparto, un ambito). In genere sono un sistema composto da diverse tipologie di interventi edilizi (ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ecc.) .

ALLEGATO B

INTERVENTI MINORI ART. 4 REGOLAMENTO EDILIZIO

Ai fini del presente regolamento sono considerati interventi minori:

- opere a verde da valutarsi secondo le disposizioni contenute nel Regolamento comunale del verde pubblico;
- illuminazione esterna previo ottenimento dell'autorizzazione ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera b, L.r. 27.03.2000 n. 17;
- tende, pergolati, gazebi aperti;
- l'installazione di manufatti prefabbricati, con ingombro esterno non superiore a mq 6,00 in pianta e ml. 2,20 in altezza e che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee.

ALLEGATO C
DOCUMENTAZIONE ART. 6 REGOLAMENTO EDILIZIO

	Manutenzione straordinaria	Restauro e risanamento conservativo	Ristrutturazione edilizia	Nuova edificazione	Opere viabilistiche	Aree libere e interventi sul verde
Elenco proprietà interessate e documentazione attestante la proprietà (o disponibilità per l'intervento)	*	*	*	*	*	*
Atto asservimento volumetrico e atto di vincolo di asservimento agli indici di utilizzazione edilizia			*	*		
Stralci mappa catastale, strumento urbanistico generale vigente, in salvaguardia e attuativo approvato		*	*	*	*	
Stralci PTCP, PTC Parco Sud, PIF		*	*	*	*	*
Stralci Fattibilità Studio Geologico, Reticolo Idrico, Classificazione acustica		*	*	*	*	
Documentazione riguardante le terre e rocce di scavo art. 186 D.lgs. 152/2006	*	*	*	*	*	*
Studio geologico e/o sismico di dettaglio		*	*	*	*	
Interventi per la salubrità dell'area e dell'immobile			*	*	*	
Stato ambiente e sostenibilità ambientale dell'intervento			*	*		
Rilievi quotati			*	*	*	
Stato del verde esistente			*	*	*	*
Planivolumetrico di progetto			*	*		
Verifica parametri urbanistici ed edilizi			*	*		
Piante, prospetti, sezioni stato esistente e stato misto (gialli e rossi)	*	*	*		*	
Piante, prospetti, sezioni progetto	*	*	*	*	*	
Progetto del verde e sistemazioni esterne			*	*	*	*
Verifica superficie drenante ai sensi dell'art. 3.2.3. del Regolamento locale d'igiene	*	*	*	*		*
Verifica dei requisiti relativi all'eventuale presenza di ostacoli ai sensi dell'art. 3.4.13. del Regolamento locale d'igiene	*	*	*	*		
Calcolo superfici aeroilluminanti (compreso locali con profondità maggiore 2,5 volte altezza voltino, art. 3.4.15. Regolamento locale d'igiene	*	*	*	*		
Verifica dotazione ricambi d'aria per ambienti con monoaffaccio, art. 3.4.21 e 3.4.23 del Regolamento locale d'igiene	*	*	*	*		
Rilievo urbanizzazioni esistenti , analisi adeguatezza urbanizzazioni e infrastrutture esistenti e progetto urbanizzazioni	*	*	*	*	*	
Particolari costruttivi e finiture		*	*	*		
Progetto rete fognaria acque nere e bianche			*	*		
Progetto illuminazione esterna			*	*	*	
Documentazione risparmi energetici e fonti alternative			*	*		
Barriere architettoniche: verifica accessibilità, progetto di adattabilità e dichiarazione conformità norme	*	*	*	*	*	
Valutazione previsionale clima acustico		*	*	*		
Valutazione previsionale impatto acustico e progetto di riduzione			*	*	*	
Calcolo contributo di costruzione			*	*		
Documentazione fotografica	*	*	*	*	*	*
Progetto impianti tecnologici		*	*	*		
Parere dei Vigili del Fuoco, oppure apposita dichiarazione di non sussistenza dell'obbligo*		*	*	*		
Relazione relativa al ciclo produttivo previsto			*	*		
Autocertificazione di conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie	*	*	*	*	*	*

* Documentazione presentabile prima del rilascio del permesso di costruire o prima dell'efficacia della denuncia inizio attività.