

# **COMUNE DI RANICA**

**Provincia di Bergamo**

## **REGOLAMENTO EDILIZIO 1990**

progettisti :  
ARCHITETTO VITO SONZOGNI  
ARCHITETTO DANIELE CHIAROLINI  
ARCHITETTO LAURA SONZOGNI

**IL SINDACO**

**IL SEGRETARIO**

**DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 12 DEL 09.02.1990  
DELIBERAZIONE GIUNTA REGIONALE N. 3566 DEL 11.12.1990**

## I N D I C E

### PARTE PRIMA: DISPOSIZIONI PROCEDURALI

#### Titolo 1°: Disposizioni generali

- art. 1 oggetto del regolamento edilizio
- art. 2 opere soggette a concessione edilizia
- art. 3 opere soggette ad autorizzazione edilizia
- art. 4 opere soggette a comunicazione
- art. 5 opere non soggette a provvedimento autorizzativo
- art. 6 immobili e siti vincolati
- art. 7 autorizzazioni speciali
- art. 8 definizioni
- art. 9 progettazione, direzione ed esecuzione dei lavori

#### Titolo 2°: Concessione e autorizzazione edilizia

- art. 10 esame preventivo
- art. 11 istanza di concessione edilizia
- art. 12 istanza di autorizzazione edilizia
- art. 13 allegati a corredo dell'istanza di concessione o di autorizzazione
- art. 14 documentazione integrativa
- art. 15 procedura e istruttoria delle istanze
- art. 16 determinazione del Sindaco sull'istanza di concessione edilizia
- art. 17 concessione edilizia gratuita
- art. 18 determinazione del Sindaco sull'istanza di autorizzazione edilizia
- art. 19 validità della concessione e dell'autorizzazione
- art. 20 annullamento della concessione edilizia
- art. 21 sospensione dell'efficacia della concessione edilizia
- art. 22 impugnativa della concessione edilizia
- art. 23 variante al progetto

#### Titolo 3°: Commissione edilizia

- art. 24 Commissione edilizia
- art. 25 compiti della Commissione edilizia
- art. 26 adunanze della Commissione edilizia

#### Titolo 4°: Esecuzione e controllo delle opere

- art. 27 inizio dei lavori - Direttore dei Lavori e Costruttore
- art. 28 punti di linea e di livello - attacchi fognatura e aquedotto
- art. 29 ordine del cantiere
- art. 30 occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico
- art. 31 controllo sull'esecuzione dei lavori
- art. 32 norme particolari per i cantieri edilizi
- art. 33 interruzione dei lavori ed obblighi relativi
- art. 34 ultimazione dei lavori
- art. 35 licenze di abitabilità e agibilità degli edifici
- art. 36 documentazione a corredo della richiesta di abitabilità o agibilità
- art. 36 bis nullasta per l'esercizio di attività lavorative e depositi

#### Titolo 5°: Sanzioni

- art. 37 vigilanza sugli interventi
- art. 38 provvedimenti

#### PARTE SECONDA: RIFERIMENTO ALLA DISCIPLINA URBANISTICA

- art. 39 coordinamento urbanistico
- art. 40 piani attuativi
- art. 41 documenti a corredo dei piani attuativi in aree libere
- art. 42 documenti a corredo dei piani attuativi in aree edificate
- art. 43 piani attuativi in zone soggette a vincolo
- art. 44 schema di convenzione
- art. 45 validità dell'autorizzazione per i piani attuativi di iniziativa privata
- art. 46 impegnativa volumetrica
- art. 47 strade, strade private e parcheggi
- art. 48 costruzioni adiacenti a rogge o canali
- art. 49 allineamenti
- art. 50 autorimesse private
- art. 51 volumi tecnici

**PARTE TERZA: NORME EDILIZIE**

**Titolo 1°: Morfologia dell'edificato**

- art. 52 decoro generale
- art. 53 decoro dei fabbricati e obblighi di manutenzione
- art. 54 locali di abitazione e accessori: classificazione
- art. 55 caratteristiche dei locali
- art. 56 dimensioni minime
- art. 57 servizi igienici e stanze da bagno
- art. 58 caratteristiche degli spazi destinati a cucina
- art. 59 corridoi e disimpegni
- art. 60 seminterrati e sotterranei
- art. 61 piani terreni
- art. 62 sottotetti
- art. 63 soppalchi
- art. 64 scale
- art. 65 cavedi e chiostrine
- art. 66 aggetti sul suolo pubblico
- art. 67 intercapedini e infernotti
- art. 68 tende sporgenti sullo spazio pubblico
- art. 69 aggetti sul suolo privato
- art. 70 parapetti
- art. 71 coperture
- art. 71 bis pergolati
- art. 72 gronde e pluviali
- art. 73 zoccolature
- art. 74 vespai
- art. 75 cassette per corrispondenza
- art. 76 mostre, vetrine, insegne, cartelli e oggetti pubblicitari
- art. 77 recinzioni
- art. 78 accessi carrali
- art. 79 aree scoperte
- art. 80 depositi di materiali
- art. 81 marciapiedi, porticati e gallerie
- art. 82 numeri civici
- art. 83 targhe per la denominazione di vie o piazze e simili
- art. 84 edifici e luoghi di interesse storico, artistico o ambientale

**Titolo 2°: Edifici ed ambienti con destinazioni particolari**

- art. 85 prescrizioni generali
- art. 86 esercizi di ospitalità ed abitazione collettiva
- art. 87 locali di ritrovo e per pubblici spettacoli

- art. 88 case rurali, pertinenze e stalle
- art. 89 edifici per attività produttive, depositi
- art. 90 autorimesse e officine
- art. 91 barriere architettoniche

#### PARTE QUARTA: STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

- art. 92 norme generali
- art. 93 specificazioni
- art. 94 terreni franosi
- art. 95 provvedimenti in caso di pericolo per la sicurezza
- art. 96 prevenzione dai pericoli di incendio
- art. 97 impianti e apparecchi a gas
- art. 98 visto preventivo e visite da parte dei Vigili del Fuoco

#### PARTE QUINTA: NORME DI INTERESSE IGIENICO

- art. 99 igiene del territorio
- art.100 suolo
- art.101 salubrità dei terreni edificabili
- art.102 orientamento delle costruzioni
- art.103 protezione dall'umidità
- art.104 isolamento acustico
- art.105 isolamento termico
- art.106 rifornimento idrico
- art.107 fognatura e scarichi
- art.108 impianti speciali di aerazione
- art.109 rifiuti urbani
- art.110 aerazione naturale, canne di ventilazione, esalazione, canne fumarie
- art.111 dichiarazione di responsabilità
- art.112 dichiarazione di alloggio antigienico
- art.113 dichiarazione di alloggio inabitabile

**PARTE SESTA: NORME TRANSITORIE E FINALI**

**Titolo 1°: Norme transitorie**

- art.114 opere già autorizzate
- art.115 occupazioni preesistenti di suolo pubblico
- art.116 canne fumarie, gronde, antenne preesistenti
- art.117 autorimesse e fabbricati accessori preesistenti

**Titolo 2°: Norme finali**

- art.118 rinvio a leggi speciali
- art.119 edifici preesistenti
- art.120 abrogazione norme preesistenti
- art.121 varianti al Regolamento Edilizio
- art.122 obbligo di osservanza delle norme dei Regolamenti comunali
- art.123 deroghe
- art.124 entrata in vigore del Regolamento Edilizio

## PARTE PRIMA: DISPOSIZIONI PROCEDURALI

---

---

### Titolo 1°: DISPOSIZIONI GENERALI

#### Art. 1 - Oggetto del Regolamento Edilizio

L'attività costruttiva edilizia, le altre attività ad essa connesse, le opere che modificano l'ambiente urbano e territoriale, le lottizzazioni di aree a scopo edilizio nel Comune, sono disciplinate dal presente Regolamento, dagli strumenti urbanistici e dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia, di cui il presente Regolamento costituisce completamento ed integrazione.

Spetta all'Autorità Comunale, che si avvarrà in ciò dei propri organi amministrativi, tecnici e consultivi, esercitare tale disciplina, che si applica all'intero territorio comunale, secondo i poteri ad essa attribuiti dalle leggi.

#### Art. 2 - Opere soggette a concessione edilizia

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è subordinata a concessione da parte del Sindaco.

Ai sensi della legge 28 gennaio 1977 n. 10, sono in particolare soggette a concessione le seguenti opere:

- a) nuove costruzioni di qualsiasi tipo;
- b) ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni di costruzioni esistenti;
- c) interventi di ristrutturazione edilizia;
- d) modifica alle destinazioni d'uso;
- e) scavi, reinterri, muri di sostegno e rilevati in genere;
- f) modificazioni al suolo pubblico e privato con opere e costruzioni anche se sotterranee;
- g) costruzione, modifiche, demolizioni e ricostruzioni di muri di cinta, cancellate, recinzioni;
- h) apertura e modifica di accessi privati sulle fronti stradali o su spazi pubblici;
- i) costruzione e modifiche di strade private;
- l) opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- m) costruzione e trasformazione di vetrine, mostre, tettoie e pensiline, verande, chioschi anche provvisori prospicienti o insistenti su spazi pubblici, ovvero aperti o prospettanti verso luoghi pubblici;
- n) costruzione e trasformazione di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- o) le opere di cui al successivo articolo 3, qualora nel loro insieme

configurino la ristrutturazione integrale dell'organismo edilizio oggetto dell'intervento;

p) quant'altro esplicitamente escluso dall'articolo seguente.

#### Art. 3 - Opere soggette ad autorizzazione edilizia

Ai sensi della legge 5 agosto 1978 n. 457 e della legge 25 marzo 1982 n. 94, sono soggette ad autorizzazione edilizia:

- a) opere di manutenzione straordinaria;
- b) interventi di restauro e risanamento conservativo;
- c) opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- d) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
- e) opere di demolizione, reinterri, scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;
- f) lottizzazioni di aree a scopo edilizio;
- g) collocamento di insegne, cartelli od affissi pubblicitari o indicatori;
- h) interventi finalizzati all'esercizio provvisorio di attività commerciali, a manifestazioni, spettacoli, fiere, mostre, esposizioni, ecc., purchè abbiano una durata nel tempo prestabilita e comunque non superiore a tre mesi; per tali interventi non è richiesta la conformità alla normativa urbanistica o edilizia e devono essere rimossi entro la scadenza temporale prefissata; il Sindaco in sede di autorizzazione potrà imporre opportune prescrizioni, anche di carattere igienico-sanitario, previo parere degli organi competenti;
- i) le opere eseguite ai sensi dell'art. 9 della legge 24 marzo 1989 n. 122.

#### Art. 4 - Opere soggette a comunicazione

Non sono soggette nè a concessione nè ad autorizzazione, purchè non in contrasto con gli strumenti urbanistici e con le normative tecnico-edilizie, bensì a semplice comunicazione scritta al Sindaco:

- le opere di manutenzione ordinaria;
- le opere interne di cui all'art. 26 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Alla comunicazione scritta al Sindaco deve essere allegata una adeguata descrizione e documentazione degli interventi; in particolare per le opere interne, di cui all'art. 26 della Legge 47/85, deve essere presentata la relazione prevista dal secondo comma dell'articolo stesso, accompagnata dai seguenti elaborati:



- estratti di mappa catastale e del P.R.G. della zona interessata, estesi all'area circostante la proprietà del richiedente per non meno di mt. 100 e comunque atti a individuare l'area in oggetto;
- pianta in scala 1:50 dell'unità immobiliare oggetto d'intervento, con l'indicazione di:
  - a) quote altimetriche e planimetriche;
  - b) destinazione d'uso dei locali;
  - c) aperture, balconi, logge;
  - d) ingombri degli apparecchi igienici;
  - e) ubicazione e dimensione delle canne fumarie, dei pluviali, degli scarichi e dei condotti di ventilazione;
  - f) calcolo dei rapporti aero/illuminanti, per ogni locale destinato all'abitazione;
  - g) individuazione, mediante differenti campiture grafiche, delle murature che si intendono conservare, demolire, aggiungere.

La comunicazione e relativa documentazione devono essere presentate in duplice copia, di cui una viene restituita all'interessato con il visto di accettazione dell'Ufficio tecnico comunale.

Il presente articolo non si applica per gli immobili vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939 n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1497.

La comunicazione di cui al 3° comma dell'art. 26 della legge 47/85, qualora comporti deroga, ai sensi dell'art. 3.0.0. del R.L.I., ai requisiti igienico-sanitari del titolo III° del R.L.I., deve essere accompagnata dal preventivo visto del responsabile del Servizio 1 dell'USSL.

#### Art. 5 - Opere non soggette a provvedimento autorizzativo

Non sono soggette a provvedimento autorizzativo:

- a) le opere pubbliche da eseguirsi direttamente da parte delle Amministrazioni dello Stato. Tali Amministrazioni devono comunque depositare presso il Sindaco, prima dell'inizio di qualsiasi opera, copia dell'accertamento di cui agli artt. 29 e 31, comma 2° della legge 17 agosto 1942 n. 1150;
- b) le opere pubbliche da eseguirsi da parte del Comune;
- c) le opere e le installazioni per la segnaletica stradale, in applicazione del Codice della Strada.

#### Art. 6 - Immobili e siti vincolati

Qualsiasi intervento, di cui ai precedenti articoli 2, 3, da eseguirsi su immobili e siti assoggettati a vincolo di tutela e protezione, ai sensi delle leggi 1 giugno 1939 n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1497, dovrà essere preventivamente approvato dai competenti organi statali e regionali.

Sono altresì soggette al parere preventivo del Consorzio del Parco dei

Colli di Bergamo gli interventi da eseguirsi all'interno del perimetro del Piano territoriale e comunque in tutti i casi previsti dal Piano stesso.

#### Art. 7 - Autorizzazioni speciali

1. Ogni opera di costruzione e ogni opera di trasformazione dei boschi e dei terreni nell'ambito delle zone soggette a vincolo idrogeologico, a norma dei DD.LL. 30 dicembre 1923 n. 3267 e 15 maggio 1926 n. 1126, è soggetta alla preventiva autorizzazione del Presidente della Comunità Montana.
2. Le opere progettate su terreni attigui quelli di proprietà o in manutenzione all'A.N.A.S. e all'Amministrazione Provinciale sono subordinate al preventivo nulla-osta di detti Enti, per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.
3. Le opere di conglomerato cementizio armato normale, prefabbricato o precompresso e le opere a struttura metallica debbono essere denunciate dal costruttore all'Ufficio del Genio Civile competente per il territorio prima del loro inizio, secondo il disposto della Legge 5 novembre 1971 n. 1086.
4. I progetti di nuove costruzioni o di trasformazione degli edifici, debbono essere sottoposti al visto e alla approvazione del Comando dei Vigili del Fuoco, secondo le disposizioni di legge vigenti. Tutti i progetti dovranno essere redatti conformemente alle disposizioni di sicurezza vigenti, e che via via saranno emanate.
5. Nei casi in cui sussistano altri vincoli (minerario, militare, aeronautico, di elettrodotto o di altra natura), deve essere richiesto, con le modalità del presente articolo, il nulla-osta alle competenti Autorità.

In tutti i casi l'interessato dovrà perciò provvedere a trasmettere, a detti Enti, il progetto per il preventivo nulla-osta ed a trasmettere al Comune la relativa autorizzazione.

#### Art. 8 - Definizioni

Ai fini degli articoli di cui al presente titolo vengono date le seguenti definizioni:

- a) manutenzione ordinaria: intervento riguardante le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici di-

pendenti dal deterioramento prodotto dall'uso e quelle opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; essa comprende le operazioni di:

- 1 - tinteggiatura interna; riparazione e rifacimento di intonaci interni; riparazione, rifacimento di rivestimenti interni;
- 2 - riparazione, rifacimento di pavimenti interni;
- 3 - riparazione e sostituzione di infissi e serramenti interni;
- 4 - riparazione e sostituzione di apparecchi sanitari;
- 5 - riparazione e sostituzione di impianti idraulici, igienico-sanitari e relative tubazioni, di impianti elettrici, di riscaldamento e ventilazione, di fornitura gas, nonché delle canne fumarie e relative opere murarie, esclusa la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- 6 - riparazione e rifacimento con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelle preesistenti dei manti e delle pavimentazioni delle coperture piane, delle pavimentazioni esterne dei cortili e cavedi;
- 7 - riparazione dei terrazzi, dei balconi;
- 8 - ricorsa del manto di copertura e della piccola orditura del tetto;
- 9 - riparazione e sostituzione con materiali aventi le stesse caratteristiche degli infissi esterni, grondaie, canali di gronda pluviali e simili;
- 10 - apertura e chiusura vani-porta all'interno della stessa unità immobiliare;
- 11 - costruzione di arredi fissi, anche con modesti interventi di muratura;

b) manutenzione straordinaria: intervento riguardante le opere di rinnovamento e sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, e quelle opere necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso; in particolare sono opere di manutenzione straordinaria:

- 1 - apertura, chiusura e modificazione di attuali porte e finestre esterne;
- 2 - coloritura, rifacimento di intonaci e rivestimenti di facciata;
- 3 - creazione di locali di servizio mancanti, spostamento o modificazione di quelli esistenti, e conseguenti modifiche alla distribuzione interna dei locali;
- 4 - rifacimento parziale o totale di solai di calpestio e copertura pericolanti e fatiscenti, con divieto di modificare le quote d'imposta e purchè non comportino interventi sostanziali sulle

- strutture verticali portanti;
- 5 - formazione di vespai aerati, intercapedini e sistemazioni esterne necessarie per miglioramenti igienici;
  - 6 - opere di consolidamento statico di singole parti strutturali con mantenimento della tipologia strutturale preesistente;
  - 7 - rifacimento e consolidamento di scale fatiscenti senza spostamento delle medesime, nuove scale esterne che non comportino aumento di volume, scale di sicurezza;
  - 8 - realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di nuovi impianti tecnologici;
  - 9 - sostituzione totale del manto di copertura;

c) restauro e risanamento conservativo: intervento rivolto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare 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;

- il restauro riguarda gli organismi edilizi che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici e artistici, ivi compresi gli immobili di interesse storico-artistico vincolati ai sensi della legge 1° giugno 1939 n. 1089; esso comprende:

1. il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate cioè:
  - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
  - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
  - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
  - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo originale;
  - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, le corti, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri, ecc.;
2. il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili e senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
  - murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
3. l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
4. l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti

ti;

5. la modificazione degli elementi non strutturali variabili rispetto alla tipologia delle unità immobiliari e degli immobili stessi;

- il risanamento conservativo riguarda gli organismi edilizi in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio del'insediamento di antica formazione, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia in quanto significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, per la disposizione degli elementi di collegamento verticale e orizzontale comune (androni, blocchi scala, portici, ecc.), per i rapporti preesistenti fra unità edilizie ed aree scoperte (cortili, chiostri, giardini, ecc.); esso comprende:

1. la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei lavori originali, mediante:
  - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
  - il restauro e il ripristino degli ambienti interni, nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
2. la conservazione o il ripristino tipologico mediante:
  - interventi atti a ripristinare o mantenere i collegamenti verticali e orizzontali comuni quali androni, blocchi scale, portici;
  - interventi atti a ripristinare o a mantenere la forma, la dimensione ed i rapporti esistenti fra l'unità edilizia e le aree scoperte;
3. il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
  - murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto con ripristino del manto di copertura originale;
4. la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
5. l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
6. la modificazione degli elementi non strutturali variabili rispetto alla tipologia dell'organismo edilizio;
7. il rinnovamento funzionale, qualora sia indispensabile ai fini del mantenimento in uso dell'organismo edilizio, sempre con ri-

spetto delle qualità tipologiche e costruttive e con divieto di svuotamento dell'organismo edilizio;

- d) ristrutturazione edilizia: intervento rivolto 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; esso comprende;
1. le modifiche tipologiche delle singole unità immobiliari con o senza mutamento delle superfici utili e della destinazione d'uso;
  2. il riordino dei collegamenti verticali e orizzontali comuni;
  3. la modifica, il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi;
  4. l'inserimento di nuovi elementi costitutivi ed impianti;
  5. la demolizione e ricostruzione di alcune parti;
  6. la variazione nel numero delle unità immobiliari esistenti;
- e) ristrutturazione urbanistica: intervento rivolto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico d'interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
- f) ampliamento e sopraelevazione: intervento rivolto ad aggiungere volume ad un organismo edilizio esistente con aggregazione in pianta o in alzato, il quale ha una destinazione d'uso con esso compatibile anche se organizzata in più unità immobiliari;
- g) ricostruzione parziale o totale: intervento rivolto alla riedificazione di una costruzione parzialmente o totalmente demolita; la riedificazione viene realizzata mediante l'impiego di materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli originali e nell'assoluto rispetto dello stato di fatto sia planimetrico sia altimetrico sia architettonico sia decorativo.

Art. 9 - Progettazione, direzione ed esecuzione dei lavori

La progettazione e la direzione dei lavori deve essere affidata, nel rispetto dei limiti di competenza professionale fissati dalla normativa vigente, ad ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, periti iscritti nei rispettivi Albi Professionali.

Il costruttore deve essere titolare o legale rappresentante di impresa iscritta alla rispettiva categoria professionale presso una Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura.

I requisiti di cui ai commi precedenti per i progettisti devono essere documentati all'atto della presentazione della prima richiesta di con-

cessione edilizia nel Comune e per il direttore dei lavori e per il costruttore prima di dare inizio ai lavori, con diritto all'inclusione in apposito registro comunale al fine di omettere la documentazione, salvo variazioni dei requisiti, nelle eventuali successive richieste di concessione edilizia.

## Titolo 2°: CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

### Art. 10 - Esame preventivo

Per tutti gli interventi di trasformazione edilizia o urbanistica può essere richiesto un esame preventivo al fine di verificare:

- la conformità alle previsioni e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati;
- il tipo di autorizzazione necessaria per l'intervento proposto;
- l'idoneità dell'urbanizzazione primaria e secondaria esistente o prevista nella zona in rapporto all'intervento proposto;
- la necessità o meno di inserire l'intervento in un piano di lottizzazione.

Il Sindaco, sentito il parere dell'U.S.S.L. e della Commissione Edilizia, comunica all'interessato l'esito delle verifiche eseguite entro 60 giorni dalla data di ricevimento dell'istanza. Tale comunicazione non dà titolo al rilascio della concessione edilizia e/o dell'autorizzazione.

Al fine dell'ottenimento del parere preventivo dovrà essere presentata domanda corredata da una relazione illustrativa e da elaborati, consoni alla comprensione del progetto in ogni sua parte.

Il parere della Commissione Edilizia avrà validità di sei mesi dalla data di comunicazione al richiedente, a condizione che restino invariati i presupposti e le condizioni di fatto e di diritto vigenti al momento in cui tale parere è stato espresso.

### Art. 11 - Istanza di concessione edilizia

L'istanza di concessione deve essere compilata su apposito modulo, predisposto ovvero autorizzato dall'Autorità Comunale e indirizzata al Sindaco.

L'istanza di concessione deve contenere le generalità, il domicilio, la firma e il numero di codice fiscale:

- a - del proprietario dell'area o di chi abbia titolo legittimante per richiedere la concessione stessa;
- b - del tecnico progettista;
- c - del tecnico direttore dei lavori.

Il proprietario dell'area, o chi abbia titolo per richiederla, possono, nell'istanza di concessione, eleggere il domicilio presso il direttore dei lavori.

Per gli immobili di proprietà dello Stato, i firmatari, di cui al precedente punto a, debbono essere muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.



Art. 12 - Istanza di autorizzazione edilizia

L'istanza di autorizzazione edilizia deve essere indirizzata al Sindaco e deve contenere le generalità, il domicilio, la firma e il numero di codice fiscale:

- a) del proprietario dell'immobile o di chi abbia titolo a richiedere l'autorizzazione;
- b) del tecnico progettista e del tecnico direttore dei lavori.

Art. 13 - Allegati a corredo dell'istanza di concessione o di autorizzazione

L'istanza di concessione o di autorizzazione deve essere corredata da:

1. Planimetria con i dati catastali in scala almeno 1:2000, orientata ed aggiornata, della zona interessata, estesa all'area circostante la proprietà del richiedente per non meno di ml. 100 e comunque atta ad individuare l'area in oggetto, nella quale siano indicati:
  - a - gli spazi pubblici circostanti esistenti e previsti: (strade, piazze, giardini, ecc.);
  - b - tutti i fabbricati esistenti nella zona compresa nella planimetria.
2. Estratti del P.R.G. e del P.P.A., se esistente, della zona interessata, estesi all'area circostante la proprietà del richiedente per non meno di ml. 100 e comunque atti ad individuare l'area in oggetto.
3. Planimetria in scala non inferiore a 1:200 della proprietà in tutto o in parte interessata dal progetto, contenente le seguenti indicazioni:
  - a - quote altimetriche e planimetriche del terreno riferite ad un opportuno caposaldo;
  - b - confini di proprietà;
  - c - pianta schematica della costruzione progettata con la indicazione delle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati confinanti;
  - d - tabelle dimostrative di raffronto tra le possibilità edificatorie acconsentite ai sensi del P.R.G. vigente e le previsioni progettuali;
  - e - calcolo del volume che si intende edificare con l'esatta indicazione del caposaldo di riferimento delle altezze.
4. Piante, normalmente in scala 1:100, di tutti i piani e della copertura, ivi compresi i volumi tecnici dell'edificio con l'indicazione

di:

- a - quote altimetriche e planimetriche;
- b - destinazione d'uso dei locali;
- c - aperture, balconi, logge;
- d - ingombri degli apparecchi igienici;
- e - sistemazione della zona non edificata (posteggi, piazzali, depositi materiali, piantumazioni, giardini, recinzioni, ecc.) sulla pianta del piano terreno; la sistemazione della zona non edificata può essere riportata, in alternativa, sulla planimetria in scala 1:200, prevista al precedente punto 3;
- f - ubicazione e dimensione delle canne fumarie, dei pluviali, degli scarichi e dei condotti di ventilazione;
- g - rapporto aeroilluminante, per ogni locale destinato all'abitazione.

Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200, corredate da una pianta esplicativa di una singola cellula nel rapporto 1:50.

5. Sezioni, in scala non inferiore a 1:100, dell'edificio in relazione anche all'ambiente circostante.  
Le sezioni presentate dovranno essere almeno due, di cui una eseguita sul vano scala.  
Le quote, riferite al caposaldo delle altezze, devono indicare le dimensioni complessive dell'opera, l'altezza netta dei piani nonché quella da pavimento a pavimento, gli sporti delle parti aggettanti e quant'altro possa meglio illustrare le caratteristiche volumetriche e costruttive.
6. Disegni, normalmente in scala 1:100 di tutti i prospetti dell'opera progettata con l'indicazione delle altezze di tutte le pareti, degli aggetti e degli sporti, delle aperture e infissi, dei materiali e dei colori, delle coperture, dei volumi tecnici e in generale degli elementi che concorrono a determinare l'aspetto esterno dell'opera stessa.  
Qualora l'edificio debba sorgere in aderenza ad altri fabbricati, i prospetti devono di regola estendersi fino a comprendere le facciate contigue.  
In ogni caso, di tali facciate contigue si dovrà allegare una sufficiente documentazione fotografica.
7. Particolari in scala 1:20 delle facciate, con l'indicazione dei materiali da impiegare nei prospetti esterni.
8. Schema della rete di fognatura in scala 1:200, sulla planimetria

generale dell'intervento, corredata dall'indicazione delle quote e delle caratteristiche della rete stessa.

9. Indicazione delle modalità di raccolta dei rifiuti solidi interni.
10. Rilievo quotato, in scala non inferiore a 1:100 degli edifici da demolire, relativo alle piante di tutti i piani e alle sezioni più indicative, con documentazione fotografica.
11. Autorizzazione del Presidente della Comunità Montana nel caso di opere da eseguire nell'ambito delle zone soggette a vincolo idrogeologico.
12. Nullaosta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ove prescritto dalle norme vigenti.
13. Nullaosta ove richiesto della Sovrintendenza ai beni architettonici o del Servizio Beni Ambientali della Regione.
14. Autorizzazione, ove del caso, alla concessione di accessi per le aree prospicienti strade statali o provinciali.
15. Autorizzazione del Genio Civile per opere da eseguirsi in fregio ad aree demaniali.
16. Documentazione, nel caso di nuovi edifici o di ristrutturazione complessiva di edifici esistenti, idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico a quanto previsto dalla legge 30 aprile 1976 n. 373 e dal regolamento di esecuzione di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 28 giugno 1977 n. 1052 e successive modifiche o integrazioni.  
La suddetta documentazione deve essere firmata dal Committente e dal progettista, e deve essere depositata presso il competente ufficio comunale, prima della presentazione della dichiarazione di inizio lavori nel caso di nuovi edifici, e prima del rilascio della relativa concessione nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti in quanto per quest'ultimi il Sindaco può disporre che siano osservate le norme sulle caratteristiche di isolamento termico, quando la commissione edilizia comunale abbia accertato la sussistenza delle condizioni tecniche per la loro applicazione.
17. Tabella relativa al calcolo del costo di costruzione ai fini della determinazione del contributo da corrispondere ai sensi dell'art. 3 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 e dell'art. 7 della legge della Regione Lombardia n. 60 e 61/77.

Sono esonerate dalla presente documentazione le istanze relative ad opere di cui agli artt. 7, 9, 10 primo comma, della legge 28 gennaio 1977 n. 10 e dall'art. 9 della legge 25 marzo 1982 n. 94, per le quali non è dovuto il contributo commisurato al costo di costruzione stesso.

18. Atto notarile o altra idonea documentazione, avente data certa, che legittimi il richiedente ad aver titolo per ottenere il rilascio del provvedimento concessorio.
19. Progetto esecutivo delle eventuali opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, accompagnato dal computo metrico estimativo in base ai prezzi unitari risultanti dai listini della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Provincia e dall'offerta di congrue garanzie finanziarie ai fini dell'esatto adempimento dei relativi obblighi, nel caso in cui si intenda realizzare direttamente tali opere e ciò sia riconosciute conveniente per l'interesse pubblico dal Sindaco, sentito il parere della Commissione edilizia.
20. Il progetto relativo alla dimostrazione dei requisiti di adattabilità degli alloggi, redatto ai sensi della legislazione nazionale e regionale sul superamento delle barriere architettoniche, richiamate al successivo art. 91. Dovrà inoltre essere presentata, da parte del progettista, la dichiarazione di conformità del progetto alle prescrizioni tecniche previste dalla legislazione medesima.

Per gli interventi su edifici esistenti la suddetta documentazione grafica di progetto deve altresì riportare l'indicazione, attraverso differenti campiture, delle murature che si intendono conservare, demolire, aggiungere.

Per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, nonché per gli interventi da eseguire su edifici ricadenti nell'ambito delle zone A, come classificate dal P.R.G. vigente, la documentazione di cui ai precedenti punti 4, 5, 6 deve essere redatta in scala non inferiore a 1:50.

Per le categorie di opere di cui ai punti: d, e, f, g, h, i, l, m, n del precedente art. 2 e di cui ai punti: a, c, d, e, g, h del precedente art. 3, l'istanza di concessione o autorizzazione può essere corredata dai soli elaborati strettamente necessari.

Resta comunque salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di richiedere, qualora lo giustifichi la speciale importanza dell'edificio progettato, ovvero la necessità di una migliore comprensione del medesimo, che la documentazione sopra elencata venga integrata da ela-

borati grafici, prospettive, modelli, ecc., nonché di tutti quei dati ed elementi che si ritenessero necessari ai fini di un più approfondito giudizio sull'opera.

La documentazione di cui al presente articolo va presentata in triplice copia.

#### Art. 14 - Documentazione integrativa

I progetti per i quali sia richiesta concessione o autorizzazione edilizia, qualora riguardino in tutto o in parte insediamenti produttivi o comunque attività lavorative, dovranno corredare la domanda di una relazione tecnica che descriva le caratteristiche del processo produttivo e le modifiche che s'intendono introdurre, le sostanze utilizzate ed i loro possibili effetti sull'uomo e sull'ambiente, la rispondenza di macchine ed impianti alla normativa prevenzionabile vigente, il tutto redatto secondo le indicazioni fornite dal Servizio 1 dell'USSL.

Alla relazione va allegata la documentazione relativa, come prevista nella modulistica predisposta dal Servizio 1 dell'USSL.

Le domande devono essere accompagnate:

- a) dalla documentazione tecnica dell'idoneità del progetto al conseguimento del risultato di conformità di cui al precedente comma;
- b) da una dichiarazione con la quale il proprietario dell'area interessata alla costruzione o il titolare del diritto di superficie su di essa si obbliga ad osservare, per le destinazioni d'uso previste in progetto, tutte le norme e gli obblighi vigenti in materia di scarichi e le relative prescrizioni della concessione o autorizzazione, ed assume personalmente ogni responsabilità anche in ordine alla idoneità delle opere progettate e alla conformità ad esse di quelle eseguite.

Sono soggette a tali disposizioni anche le ristrutturazioni tecnologiche di insediamenti produttivi già esistenti.

#### Art. 15 - Procedura e istruttoria delle istanze

Le istanze di concessione o di autorizzazione corredate dai documenti prescritti devono essere presentate all'Ufficio Comunale incaricato il quale, dopo aver controllato che i documenti a corredo siano tutti quelli indicati nelle istanze, passerà la pratica al Protocollo Generale del Comune per l'apposizione della data ufficiale di arrivo e relativo numero progressivo.

Le istanze saranno esaminate seguendo il numero progressivo di presentazione.

I progetti da sottoporre al parere della Commissione Edilizia saranno previamente esaminati dall'Ufficio Tecnico e dall'U.S.S.L., i quali,

qualora il progetto risulti incompleto o non rispondente alle prescrizioni del presente Regolamento e del Piano Regolatore Generale o di altri strumenti urbanistici, potranno invitare il richiedente a completarlo o modificarlo.

Art. 16 - Determinazione del Sindaco sull'istanza di concessione edilizia

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione edilizia, dell'USSL e di altri eventuali Organi o Enti competenti, rilascia o nega la concessione ad eseguire le opere richieste.

La concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

Nel provvedimento di concessione il Sindaco, determina il contributo da corrispondere al Comune ai sensi dell'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Dell'avvenuta emanazione del provvedimento di concessione il Sindaco dà avviso agli interessati, invitandoli a versare al Comune entro trenta giorni la quota di contributo relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione determinata nella deliberazione comunale di cui all'art. 3 della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 60 e 61.

L'avviso deve indicare la data del provvedimento di concessione, le prescrizioni cui essa è eventualmente subordinata e l'ammontare del contributo richiesto a norma dell'art. 5 e dell'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

La concessione viene rilasciata al richiedente, corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune.

All'atto del ritiro della concessione o dell'autorizzazione, l'interessato dovrà presentare la quietanza relativa al pagamento della quota di contributo sugli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 e/o l'eventuale garanzia finanziaria ai fini dell'esatto adempimento dell'obbligo, in quanto dovuto.

Il rilascio della concessione non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi ed ai regolamenti in materia, sotto la propria responsabilità e fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione, per la durata di quindici giorni consecutivi all'albo pretorio del Comune, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.

L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

Chiunque può prendere visione presso gli Uffici Comunali della Concessione e dei relativi dati di progetto, domanda e disegni ed eventuale

materiali illustrativi allegati.

Ai sensi dell'art. 8 della legge 25 marzo 1982 n. 94 e fino al termine del 31 dicembre 1989 di cui all'art. 13 della Legge 29 febbraio 1988 n. 47 la domanda di concessione ad edificare per interventi di edilizia residenziale diretti alla costruzione di abitazioni od al recupero del patrimonio edilizio esistente, si intende accolta qualora entro novanta giorni dalla presentazione della domanda non sia stato comunicato il provvedimento motivato con cui viene negato il rilascio. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori secondo la procedura stabilita dall'art. 8 della Legge 25 marzo 1982 n. 94.

Nella ipotesi di impegno del concessionario a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione il Sindaco nel prendere le proprie determinazioni ne autorizza l'esecuzione dettando le prescrizioni eventualmente necessarie riguardo ai modi e ai tempi di realizzo nonché alla garanzia da prestare e determina il contributo dovuto per il rilascio della concessione riducendolo dell'ammontare del costo dell'opera da realizzarsi direttamente.

Ai sensi dell'art. 3 della legge 47/85 il mancato versamento, nei termini di legge, del contributo di concessione di cui agli articoli 3, 5, 6 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, comporta:

- a) l'aumento del contributo in misura pari al 20% qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
- b) l'aumento del contributo in misura pari al 50% quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
- c) l'aumento del contributo in misura pari al 100% quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.

Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.

Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al secondo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del secondo comma il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'art. 16 della legge citata.

La misura delle sanzioni di cui sopra potrà essere modificata dall'entrata in vigore della relativa legge regionale applicativa.

#### Art. 17 - Concessione edilizia gratuita

Il contributo di cui all'art. 3 della legge 28.1.1977 n. 10 non è dovuto per:

- i casi disciplinati dall'art. 9 della legge n. 10/1977;
- la costruzione di recinzioni ed opere di sostegno;

- la attrezzatura di aree esterne e di giardini;
- l' apposizione di tende aggettanti sullo spazio pubblico;
- la collocazione di insegne luminose e non, di tabelle o cartelli o cartelloni pubblicitari;
- cappelle, edicole, lapidi, monumenti funerari nel cimitero.

Art. 18 - Determinazione del Sindaco sull'istanza di autorizzazione edilizia

L'autorizzazione ad eseguire i lavori di cui al precedente art. 3 è rilasciata dal Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia formulato in sede di esame del progetto.

L'autorizzazione viene rilasciata al richiedente, corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistata dal Comune.

Il rilascio dell'autorizzazione non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi e ai regolamenti in vigore, sotto la propria responsabilità e fatti salvi e impregiudicati i diritti dei terzi.

All'autorizzazione si applicano le medesime disposizioni in ordine alla pubblicità degli atti previste dalla legge e dal presente regolamento per le concessioni edilizie.

Ai sensi dell'art. 48 della legge 5 agosto 1978 n. 457, per gli interventi di manutenzione straordinaria che non comportano il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, l'istanza si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di novanta giorni dalla presentazione.

In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco dell'avvenuto inizio.

La disposizione di cui al comma precedente non si applica per gli interventi su edifici soggetti a vincoli previsti dalle leggi 1 giugno 1939 n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1497.

Art. 19 - Validità della concessione e dell'autorizzazione

Nell'atto di concessione o di autorizzazione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno; il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni dalla data di rilascio del provvedimento e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito esclusivamente per le concessioni in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui



finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Quando i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

Il mancato inizio delle opere nei termini prescritti comporta decadenza della concessione o dell'autorizzazione; in tal caso la relativa domanda si intende come non presentata, fatte in ogni caso salve le disposizioni di cui all'art. 3 della legge 47/85.

La concessione e l'autorizzazione sono trasferibili ai successori o aventi causa.

La concessione non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni e delle autorizzazioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di rilascio del provvedimento.

#### Art. 20 - Annullamento della concessione edilizia

Il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, può annullare la concessione edilizia quando essa risulti rilasciata in base a tipi planimetrici alterati, oppure risulti viziata di illegittimità.

Il provvedimento sindacale, una volta emesso, deve essere trasmesso per conoscenza alla Commissione edilizia.

#### Art. 21 - Sospensione dell'efficacia della concessione edilizia

Il Sindaco può sospendere l'efficacia della concessione edilizia quando il direttore dei lavori non abbia assunto la effettiva direzione o l'abbia abbandonata e quando il direttore dei lavori e il costruttore non abbiano dato comunicazione allo stesso della accettazione dei rispettivi incarichi, comunque nei casi previsti dalle leggi vigenti.

La sospensione dell'efficacia della concessione non sospende nè interrompe il decorso del termine per l'ultimazione dei lavori.

Il provvedimento sindacale, una volta emesso, deve essere trasmesso per conoscenza alla Commissione edilizia.

#### Art. 22 - Impugnativa della concessione edilizia

Il richiedente la concessione edilizia può ricorrere contro il provvedimento sindacale entro e non oltre i 60 giorni dalla notifi-

ca dell'avviso di avvenuta emanazione o diniego di concessione edilizia o di autorizzazione presentando ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale nei modi e termini di legge.

Chiunque sia interessato può altresì esperire i rimedi giurisdizionali entro 60 giorni dalla piena conoscenza del provvedimento sindacale di emanazione o di diniego di concessione edilizia o di autorizzazione.

Art. 23 - Variante al progetto

Qualora si manifesti la necessità di varianti, gli interessati possono presentare, anche in corso d'opera, i relativi elaborati, che sono soggetti alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.

Resta stabilito che, con la determinazione del Sindaco sul progetto di variante, non si modificano in alcun modo i termini di validità previsti per il progetto originario.

L'approvazione della variante deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

### Titolo 3°: COMMISSIONE EDILIZIA

#### Art. 24 - Commissione Edilizia

E' istituita la Commissione Edilizia Comunale, composta da n. 4 membri di diritto e n. 7 membri elettivi. Sono membri di diritto:

1. il Sindaco o un Assessore da lui delegato, che presiede la Commissione;
2. il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, che funge da segretario senza diritto di voto;
3. il responsabile del Servizio 1 dell'USSL o un suo delegato;
4. un esperto in problemi di tutela ambientale.

I membri elettivi sono nominati dal Consiglio Comunale e scelti tra persone che abbiano competenza in materia edilizia, urbanistica e legale, di cui almeno tre laureati in architettura o ingegneria o legge o, in mancanza, diplomati iscritti all'albo professionale.

I Commissari di nomina consiliare durano in carica cinque anni e possono essere rieletti.

Il Commissario di nomina consiliare che cessa dall'Ufficio prima della scadenza del quinquennio viene sostituito mediante nomina Consiliare; il sostituto resta in carica fino al compimento del quinquennio per il quale era stato nominato il Commissario sostituito.

I Commissari di nomina consiliare decadono dalla carica quando risultino assenti, senza giustificato motivo, per tre sedute consecutive della Commissione.

La decadenza, su richiesta del Sindaco, è dichiarata dal Consiglio comunale, che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto.

Per i componenti della Commissione Edilizia, sussistono le stesse incompatibilità di parentela fissate dalla Legge per i Consiglieri Comunali, nonché quelle richiamate dalla Circolare Ministeriale 5 settembre 1966 n. 3968, che vieta l'inclusione, tra i componenti della Commissione Edilizia, di rappresentanti di organi statali.

Per l'esame di particolari problemi, il Presidente può invitare a partecipare alle sedute della Commissione persone di specifica competenza senza diritto di voto.

#### Art. 25 - Compiti della Commissione Edilizia

La Commissione è chiamata ad esprimere parere consultivo:

- a) sulle eventuali proposte di modifica del presente Regolamento;
- b) sui progetti di Piani regolatore generale e particolareggiati e loro modifiche e varianti, sui piani di lottizzazione di aree a scopo edificatorio, sui piani di recupero e in genere su tutti i piani

- urbanistici esecutivi;
- c) sulle questioni e problemi attinenti all'ambiente urbano e naturale, onde salvaguardare e valorizzare peculiari caratteri;
  - d) sull'inserimento nel territorio di qualsiasi opera che possa comunque modificarlo;
  - e) sulle opere pubbliche del Comune;
  - f) in particolare, su tutti i progetti di opere od edifici nuovi, di trasformazione, restauro, tinteggiatura ed ornamentazione di edifici esistenti, siano essi pubblici o privati, permanenti o provvisori, sull'apposizione d'insegne, ecc., per i quali sia prescritta l'autorizzazione dell'Autorità comunale, e più in generale su quanto può interessare il regime edilizio e l'igiene;
  - g) sulla determinazione degli oneri di urbanizzazione e del contributo, quando dovuti, da corrispondere ai sensi dell'art. 3 della legge 28.1.1977 n. 10 e delle successive leggi applicative regionali.

La Commissione esprime parere sulla legittimità delle opere proposte, sul valore architettonico, sul decoro e sull'ambientazione delle stesse, al fine del miglioramento funzionale e formale dell'abitato, nonché sulla rispondenza del patrimonio edilizio e dei pubblici servizi alla necessità.

La Commissione potrà indicare modifiche ai progetti e richiedere tutte quelle indicazioni che riterrà necessarie ed effettuare eventualmente accertamenti in luogo.

#### Art. 26 - Adunanze della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia si riunisce nella residenza municipale ordinariamente una volta al mese, ed in via straordinaria tutte le volte che almeno tre membri elettivi lo richiedano per iscritto, o che il Presidente lo ritenga necessario.

La Commissione è convocata dal Sindaco mediante invito scritto.

Per la validità delle adunanze devono intervenire almeno sei membri, tra i quali il Presidente e quattro membri elettivi.

I pareri della Commissione sono espressi a maggioranza assoluta di voti e, se negativi anche parzialmente, dovranno essere motivati.

In caso di parità di voti prevale il voto del Presidente.

Il Sindaco può convocare in riunione congiunta con la Commissione edilizia altre Commissioni comunali per l'esame di problemi di comune competenza, fermo restando in ogni caso l'autonomia reciproca nell'espressione del parere.

La Commissione ha facoltà di sentire durante le adunanze i progettisti, per aver chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

I Commissari non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti da essi elaborati, od alla esecuzione dei quali siano comun-

que interessati.

Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere fatto esplicito riferimento a verbale.

I processi verbali delle adunanze sono iscritti in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti riportati (favorevoli, contrari, astenuti) e le eventuali dichiarazioni di voto in merito al parere espresso, e vengono firmati da tutti i componenti presenti e dal Segretario.

Del parere della Commissione il Segretario riferisce sommariamente sull'incarto relativo ad ogni domanda esaminata, ed appone sul relativo progetto il timbro della Commissione completato con la data e la firma di almeno due membri.

#### Titolo 4°: ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

##### Art. 27 - Inizio dei lavori - Direttore dei Lavori e Costruttore

Il titolare della concessione o autorizzazione, prima di iniziare i lavori, deve darne comunicazione per iscritto al Comune e indicare contemporaneamente il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori, nonché il nominativo e la residenza del costruttore, e depositarne le relative firme.

Eventuali cambiamenti del direttore dei lavori e del costruttore dovranno essere tempestivamente segnalati.

Il committente titolare della concessione, il direttore dei lavori ed il costruttore sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di Legge o di Regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nella Concessione o Autorizzazione edilizia.

##### Art. 28 - Punti di linea e di livello - Attacchi fognatura ed acquedotto

Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere chiesto per iscritto al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici e altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali ed i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

Entro dieci giorni dalla richiesta il Comune è tenuto ad effettuare tali adempimenti.

In caso d' inadempienza il privato potrà mettere in mora l'Amministrazione, e trascorsi altri trenta giorni, potrà comunicare a mezzo raccomandata l'inizio dei lavori.

Le determinazioni di cui al primo comma vengono effettuate a spese del richiedente, che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Delle suddette determinazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti; in tale occasione e nel medesimo verbale il titolare della concessione o autorizzazione deve dichiarare la data di effettivo inizio dei lavori.

##### Art. 29 - Ordine del cantiere

Il cantiere in zona abitata, prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere cintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori, ed organizzato con segnalazione di pericolo e d'ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rinfrangenti ed integrazioni di illuminazione stradale, provvedute e gestite dal costruttore,

che ne è responsabile.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile, con l'indicazione dell'opera ed i nomi e cognomi del titolare della concessione o autorizzazione e del progettista, del direttore dei lavori, del calcolatore delle opere in cemento armato, dell'assistente ai lavori, dell'impresa costruttrice, nonché degli estremi della concessione o autorizzazione edilizia.

I cantieri edili devono essere isolati mediante opportune recinzioni con materiali ideonei ed aventi un'altezza non inferiore a mt. 2,00.

I restauri esterni, di qualsiasi genere, ai fabbricati medesimi con analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità e la tutela della salute della popolazione. Le norme del presente articolo non si applicano in caso di lavori estemporanei di breve durata, inferiori alla settimana, purchè vengano adeguatamente vigilati e/o segnalati e siano messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente.

Nei cantieri ove si procede alle demolizioni, oltre ad adottare le misure descritte sopra, si deve provvedere affinché i materiali risultanti dalle demolizioni vengano fatti scendere a mezzo di apposite trombe o di recipienti e comunque previa bagnatura allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri. In tutti i cantieri ove si procede alla demolizione a mezzo di pale o di altri macchinari a braccio meccanico, ove necessario, su indicazione del responsabile del Servizio 1 dell'USSL, oltre alla bagnatura, occorrerà adottare speciali accorgimenti, allo scopo di evitare l'eccessiva polverosità e rumorosità.

Le opere di demolizione di fabbricati o di parti di essi, di sistemazione di aree abbandonate o altro, che possono determinare grave situazione igienico-sanitaria, devono in ogni caso essere precedute da adeguati interventi di derattizzazione.

Per ogni intervento di demolizione o scavo o altro, che comporti l'allontanamento di materiali di risulta, il titolare dell'opera dovrà nella richiesta di autorizzazione specificare il recapito dello stesso materiale.

In ogni cantiere, nel caso di rinvenimento di parti di cadavere o anche di resti mortali o di ossa umane, chi ne faccia la scoperta deve, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 803/75, informare immediatamente il Sindaco il quale ne dà subito comunicazione all'autorità giudiziaria e a quella di pubblica sicurezza e dispone i necessari accertamenti per il rilascio dal nullaosta alla sepoltura.

Tutti i cantieri a lunga permanenza con presenza continua di addetti devono essere provvisti di idonei servizi igienici e adeguate forniture di acqua potabile.

Art. 30 - Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico

Qualora si renda necessaria l'occupazione del suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al Sindaco, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori. La concessione è rinnovabile di sei mesi in sei mesi o loro frazioni, ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione di aree pubbliche, nonché al versamento cauzionale per la restituzione in pristino di pavimentazione o vegetazione.

Trascorsi novanta giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il predetto deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

L'occupazione del suolo pubblico a qualsiasi titolo deve essere preventivamente autorizzata dal Sindaco, il quale può accordarla, dietro pagamento della tassa relativa, quando ritenga che l'occupazione stessa non leda il pubblico interesse.

E' facoltà del Sindaco, per motivi di utilità pubblica, far cessare l'occupazione del suolo pubblico che sia stata eventualmente autorizzata.

Art. 31 - Controllo sull'esecuzione dei lavori

Sia nei casi di nuove costruzioni, sia in tutti gli altri casi, l'esecuzione dei lavori è soggetta al controllo del Sindaco, che lo esercita per il tramite di funzionari ed agenti municipali muniti di apposite tessere di riconoscimento.

Al fine dell'esercizio della vigilanza predetta, ed in particolare per il riscontro della rispondenza delle opere eseguite a quelle autorizzate, i funzionari ed agenti predetti dovranno aver libero accesso agli immobili.

La concessione o autorizzazione edilizia con allegata copia dei disegni approvati, dovrà essere conservata nel cantiere di lavoro, a disposizione dell'Autorità Comunale.

Spetta altresì al Sindaco, che la esercita nei modi sopra indicati, il controllo sugli adempimenti di cui alla legge 5 novembre 1971 n. 1086 relativa alle strutture portanti. Nel caso in cui il progetto approvato preveda la realizzazione di servizi ciechi, dovrà essere effettuata una visita di controllo da parte dell'Ufficio Tecnico nel corso dei lavori, allo scopo di verificare i tracciati e le sezioni delle canalizzazioni e constatarne la rispondenza alle previsioni di progetto ed alle norme di Legge e di Regolamento.

Fermo restando quanto precedentemente prescritto, il titolare della concessione o autorizzazione edilizia è tenuto a richiedere a competenti uffici le seguenti visite:



- all'ultimazione della struttura,
  - all'ultimazione del fabbricato,
- e ciò al fine della verifica di conformità tra i progetti approvati (e le loro eventuali varianti) e le opere eseguite.

Art. 32 - Norme particolari per i cantieri edilizi

Si richiamano espressamente:

- le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie, dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica, e di combustibili e macchinari;
- le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
- l'obbligo, a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici, durante i lavori di demolizione, sterro, recupero o modifica di edifici esistenti;
- la responsabilità relativa ai danni e molestie a persone e cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi, e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamenti, e in caso di recidiva, chiedere la sospensione del lavoro e la chiusura del cantiere, secondo le modalità di legge.

Responsabili di quanto sopra sono il titolare della concessione o autorizzazione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori stessi.

Art. 33 - Interruzione dei lavori ed obblighi relativi

Il committente di una concessione o autorizzazione in corso di esecuzione, che sia costretto ad interrompere i lavori, dovrà far eseguire tutte le opere necessarie a garantire la solidità della parte già edificata, nonchè ad eliminare eventuali deturpazioni.

In caso di inadempienza, il Sindaco, trascorso un mese dalla interruzione dei lavori, potrà provvedervi a norma dell'articolo 153 del T.U. della Legge Comunale e Provinciale mettendo le spese a carico degli interessati.

Art. 34 - Ultimazione dei lavori

Ai sensi dell'art. 4 della legge 27 gennaio 1977 n. 10 il titolare della Concessione o Autorizzazione deve inoltrare, non appena ultimati i lavori, apposita comunicazione al Sindaco a mezzo raccomandata A.R.

Il Sindaco può disporre in ogni caso gli opportuni accertamenti, al fine di verificare la fondatezza della comunicazione.

Art. 35 - Certificati di abitabilità e agibilità degli edifici

Nessun edificio o locale nuovo o trasformato potrà essere reso abitabile o agibile senza il prescritto certificato.

Il titolare della concessione comunicando al Sindaco l'avvenuta ultimazione dei lavori, deve domandare la visita definitiva per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.

La visita di controllo viene effettuata entro sessanta giorni dalla data di ricevimento da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e del funzionario dell'U.S.S.L. competente.

Il certificato di abitabilità o agibilità potrà essere rilasciato solo quando concorrano le condizioni di legge previste per tale rilascio, e risulti contemporaneamente rispettato anche quanto previsto dalle disposizioni vigenti per la prevenzione degli incendi e per la sicurezza delle opere in conglomerato cementizio.

L'autorizzazione di abitabilità o agibilità viene rilasciata dal Sindaco entro novanta giorni dalla data di ricevimento della domanda, qualora non sussistano impedimenti, e dopo che il titolare dell'autorizzazione abbia provveduto al pagamento dei diritti e della tassa di concessione comunali.

Qualora l'esecuzione delle opere non sia conforme alle disposizioni di Legge e Regolamento Edilizio, il Sindaco, oltre ad avvalersi delle facoltà di cui al titolo successivo, potrà anche rifiutare l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità.

Il Sindaco potrà anche ordinare lo sgombero dei locali, ove questi risultino occupati, a mente dell'art. 22 del T.U. delle Leggi Sanitarie.

Art. 36 - Documentazione a corredo della richiesta di abitabilità o agibilità

Il concessionario, con domanda redatta su apposito modulo, richiede al Sindaco il rilascio del certificato di agibilità o di abitabilità; la domanda deve essere corredata dai seguenti documenti:

- a - ricevuta attestante il pagamento dei diritti comunali;
- b - ricevuta attestante il pagamento della tassa di concessione;
- c - certificato di eseguito collaudo da parte del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco o di richiesta di collaudo;
- d - ricevuta attestante la presentazione ai competenti organi del certificato di collaudo statico previsto dall'art. 7 della legge 15 novembre 1971 n. 1086 o fotocopia dello stesso;
- e - copia del tipo mappale con l'esatta ubicazione della nuova costruzione e delle schede catastali riferite all'immobile.

Per la parte di competenza in materia d'igiene e sanità pubblica, le domande intese ad ottenere la licenza d'uso dovranno essere corredate dalla seguente documentazione:

1. dichiarazione da parte del direttore dei lavori e dell'esecutore, della conformità delle opere al progetto esecutivo ed alle sue eventuali varianti;
2. progetto esecutivo dettagliato degli impianti e le certificazioni rilasciate dagli esecutori delle opere in merito alla rispondenza alla normativa vigente circa l'esecuzione degli impianti tecnologici trattati nel Titolo III del R.L.I., ivi compresi gli impianti elettrici che devono essere rispondenti alla Legge 185/86;
3. nullaosta e certificati di collaudo per gli impianti di sollevamento, per gli ascensori, per gli impianti termici, per il contenimento energetico, ecc.;
4. copia del progetto di fognatura interna, con elaborato distinto. Devono essere correttamente indicate le reti (distinte per acque nere civili, acque nere di processo ed acque meteoriche) con relativi terminali e recapiti (eventuale trattamento).  
La stessa planimetria dovrà riportare la collocazione (lay-out) di macchinari ed impianti, sia di produzione che di servizio.  
Dovrà inoltre essere individuato lo spazio da destinare a deposito per le materie prime, quali coloranti, additivi ed ausiliari per la tintura qualora previsti;
5. copia della domanda di Autorizzazione regionale D.P.R. 203/88 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 36 bis - Nullaosta per l'esercizio di attività lavorative e depositi

Chiunque intenda adibire o usare costruzioni o parti di esse nel territorio del Comune per iniziare, modificare o ampliare una qualsiasi attività lavorativa, o istituire un deposito di materiali, anche all'aperto, deve ottenere, oltre alla licenza d'uso dell'immobile, anche il nullaosta del Sindaco, inoltrando domanda ai sensi degli artt. 2.7.1 e 2.7.2 del Titolo II del R.L.I.

La comunicazione vale ad ottemperare agli obblighi previsti dall'art. 216 del T.U.LL.SS. n. 1265/34 e dell'art. 21 della L.R. 64/81.

Al fine di rispettare i termini di legge per le competenze previste dai suddetti artt. 48 e 216, una copia della comunicazione deve essere trasmessa in tempo utile all'E.R. per l'espressione del parere di competenza.

Nessuna attività produttiva può essere avviata prima del rilascio di tale atto.

Titolo 5°: SANZIONI

Art. 37 - Vigilanza sugli interventi

Il Sindaco, come previsto dal primo comma dell'art. 4 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, esercita la vigilanza sull'attività urbanistica-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nella concessione o nell'autorizzazione.

Art. 38 - Provvedimenti

Il Sindaco quando accerta che sono stati eseguiti o sono in corso di esecuzione interventi in difformità o in assenza di concessione o autorizzazione adotta i provvedimenti di cui al capo I della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

## PARTE SECONDA: RIFERIMENTO ALLA DISCIPLINA URBANISTICA

---

---

### Art. 39 - Coordinamento urbanistico

Il Regolamento Edilizio esplica la propria autonoma efficacia in coordinamento con la strumentazione urbanistica sia generale che attuativa comunale vigente.

A tal fine l'Amministrazione Comunale, in caso di contrasto tra i due ordini di normativa, provvede tempestivamente alla loro coerenza.

Ferme restando le prescrizioni del Regolamento edilizio, è obbligatoria l'osservanza delle previsioni urbanistiche e delle relative Norme tecniche derivanti da strumenti urbanistici sia generali che attuativi.

### Art. 40 - Piani attuativi

I contenuti dei Piani Attuativi del Piano regolatore generale sono determinati dalla legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, dalla legge 18 aprile 1962 n. 167 e successive modifiche ed integrazioni, dalla legge 22 ottobre 1971 n. 865, dalla legge 5 agosto 1978 n. 457, e dalla legge regionale 15 aprile 1975 n. 51 e successive modifiche ed integrazioni.

Le procedure per l'approvazione dei piani esecutivi del P.R.G. sono determinate dalla legge regionale 12 marzo 1984 n. 14.

### Art. 41 - Documenti a corredo dei piani attuativi in aree libere

Ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale del 24 luglio 1987 n. 4/22289, i piani attuativi interessanti aree libere devono essere corredati dalla seguente documentazione tecnica:

1. stralcio del vigente Programma pluriennale di attuazione interessante la zona oggetto dell'intervento;
2. relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale, vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo;
3. stralcio dell'azonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione;
4. estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate e con

- l'elenco delle proprietà;
5. planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei caposaldi di riferimento, delle presenze monumentali naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento;
  6. progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, con l'individuazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune con l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;
  7. progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi;
  8. relazione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie all'attuazione del piano.

Art. 42 - Documenti a corredo dei piani attuativi in aree edificate

Ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale del 24 luglio 1987 n. 4/22289 i piani attuativi interessanti aree edificate devono essere corredati dalla seguente documentazione tecnica:

1. stralcio del vigente Programma pluriennale di attuazione interessante la zona oggetto dell'intervento;
2. relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo nonché da schede di rilevamento degli edifici compresi nel piano;
3. stralcio dell'azonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione;
4. estratto catastale con le indicazioni degli immobili interessati e con l'elenco delle proprietà;
5. planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500;
6. profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi agli edifici in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo;
7. progetto urbanistico-architettonico definito nelle masse e nelle altezze delle costruzioni, contenente le indicazioni relative agli

spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia;

8. profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500;
9. relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano.

Il progetto dovrà inoltre comprendere:

- a) le planimetrie di tutti i piani e delle coperture ed i prospetti e le sezioni significative, in scala 1:200;
- b) le norme di attuazione relative a:
  - definizione delle categorie d'intervento;
  - destinazioni d'uso compatibili con le tipologie e le strutture originarie o prevalenti;
  - unità di minimo intervento, finalizzate al recupero dei caratteri strutturali e architettonici o prevalenti;
  - qualità e tecnica d'impiego dei materiali, degli elementi costruttivi, dei particolari architettonici e dei colori;
- c) le schede di rilevamento degli edifici compresi nel piano, illustrate anche da piante schematiche e fotografie con indicazione: della destinazione fissata dal P.R.G.; dei dati catastali e dimensionali; della datazione dei singoli edifici o di parti di essi, tradotta in schema grafico; della destinazione d'uso originaria e dello stato di fatto delle singole unità immobiliari; dell'indice di affollamento; dello stato fisico delle strutture e delle finiture; delle condizioni igieniche e di efficienza tecnologica.

#### Art. 43 - Piani attuativi in zone soggette a vincolo

Ad integrazione di quanto previsto dai precedenti articoli 41 e 42 occorre:

- nel caso di aree sottoposte a vincolo idrogeologico allegare ai piani attuativi anche la relazione geologica particolareggiata, comprovante l'ammissibilità dell'intervento e contenente le eventuali condizioni alle quali l'intervento dovrà essere subordinato;
- nel caso di aree sottoposte a vincolo paesaggistico di cui alla Legge 1497/39 o che siano riconosciute dal P.R.G. o dal Piano Territoriale del Parco dei Colli di Bergamo come aree meritevoli di tutela ambientale, il progetto planivolumetrico deve anche essere definito nelle sue componenti strutturali, tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome d'ingombro e delle coperture dei singoli edifici, delle strade, della pubblica illuminazione, della sistemazione, della piantumazione e pavimentazione degli spazi sco-

perti, degli accessi, dei parcheggi e relative rampe. La progettazione deve avere come fine, attraverso particolari prescrizioni la necessità di salvaguardare i più importanti con visivi percepibili dagli spazi pubblici.

Le planimetrie, i profili, i prospetti d'insieme del progetto dovranno essere redatti in scala adeguata, comunque non inferiore a 1:500.

Nel predetto caso il piano attuativo deve contenere anche norme di attuazione disciplinanti:

- le sistemazioni esterne, con particolare riguardo ai materiali e alle essenze vegetali impiegate;
- le caratteristiche dei singoli manufatti edilizi, con particolare riguardo ai materiali, ai caratteri costruttivi, ai rapporti dimensionali, alle forme e ai colori;

nonchè documentazione fotografica, preferibilmente a colori che rappresenti da più punti di vista, sia le caratteristiche ambientali e naturali dell'area, sia i rapporti paesaggistici intercorrenti fra l'area e il territorio circostante.

#### Art. 44 - Schema di convenzione

I piani di lottizzazione e i piani di recupero di iniziativa privata devono essere corredati da uno schema di convenzione redatto ai sensi dell'art. 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche.

Lo schema di convenzione deve contenere:

- l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria;
- l'impegno per l'esecuzione delle opere a carico del promotore, o per l'assunzione degli oneri sostitutivi;
- la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni;
- le modalità e i tempi di attuazione.

#### Art. 45 - Validità dell'autorizzazione per i piani attuativi d'iniziativa privata

La domanda di autorizzazione per i piani attuativi di iniziativa privata deve essere inoltrata al Sindaco, con allegate quattro copie del progetto.

Tutti i documenti a corredo devono essere firmati dai proprietari e dal tecnico incaricato.

L'autorizzazione è subordinata alla osservanza delle seguenti condizioni:

- a - approvazione ai sensi della L.R. 14/84 del progetto e dello schema



di convenzione da parte del Consiglio Comunale, previo parere della Commissione Edilizia o Urbanistica;

- b - approvazione delle delibere comunali da parte del Comitato Regionale di Controllo;
- c - nulla-osta della Regione, ove richiesto dalle norme di legge;
- d - stipulazione della convenzione e iscrizione della stessa nei registri immobiliari a cura del promotore.

L'autorizzazione ha una validità massima di dieci anni dall'approvazione definitiva del P.E.; il Sindaco, per motivate esigenze di interesse pubblico, può richiedere che le previsioni di piano vengano attuate in tempi più brevi.

#### Art. 46 - Impegnativa volumetrica

Sulle aree computate ai fini edificatori il Sindaco ha la facoltà di richiedere l'istituzione di un vincolo di "non edificazione" da trascrivere nei Registri immobiliari. Tale vincolo è modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica. Non possono essere computate nell'area edificabile:

- le aree di altri proprietari sulle quali il richiedente la concessione non possiede diritti reali;
- più aree dello stesso richiedente la concessione non continue o interrotte da zone con destinazione di strumento urbanistico per le opere pubbliche;
- le aree vicinali, le servitù di passaggio esterne all'area edificabile, le aree anche dello stesso proprietario che di fatto (per il computo dei volumi edificabili) risultano asservite ad altre costruzioni.

#### Art. 47 - Strade, strade private e parcheggi

La larghezza delle nuove strade viene determinata dal Sindaco, visto il P.R.G. e sentito il parere della Commissione edilizia comunale, in relazione alle caratteristiche funzionali ed ambientali; comunque non può essere inferiore a m. 6.00 più uno o due marciapiede di ml. 1.50.

L'autorizzazione edilizia per la realizzazione e l'apertura di strada privata è subordinata alla stipulazione di un atto da trascrivere, a spese dei richiedenti, contenente l'assunzione degli obblighi relativi alla manutenzione, alla pulizia, all'illuminazione nonché il consenso alla esecuzione d'ufficio, ed a spese dei proprietari costituitisi in consorzio, dei lavori occorrenti per l'adempimento degli obblighi assunti e non ottemperati.

Le strade private già esistenti saranno considerate accesso comune agli edifici ed ai lotti edificabili che le fronteggiano ed i proprie-

tari di esse saranno tenuti agli oneri inerenti.

Qualora le strade private esistenti non siano state completamente eseguite o siano carenti per quanto riguarda le opere di urbanizzazione e di manutenzione i frontisti hanno l'obbligo di provvedere:

- a - al completamento delle opere
- b - agli scarichi delle acque meteoriche e luride secondo le prescrizioni tecniche del Comune;
- c - alla pavimentazione e sistemazione della strada secondo le prescrizioni tecniche del Comune;
- d - all'impianto ed al funzionamento dell'illuminazione;
- e - alla nettezza stradale ed alla manutenzione.

Questi obblighi non si applicano alle strade rurali.

Ai sensi dell'art. 2 della Legge 24 marzo 1989 n. 122 nelle nuove costruzioni, ed anche nelle aree di pertinenza delle stesse, o a tal fine assoggettate, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

Per i soli edifici a carattere produttivo, costruiti nelle zone a tale scopo classificate dal P.R.G., ai fini del computo degli spazi a parcheggi, da reperire ai sensi del precedente comma, verrà considerata una "volumetria virtuale" ricavata moltiplicando la superficie lorda di pavimento di progetto per un'altezza virtuale di mt. 4,00; tale dispositivo non verrà applicato nel caso in cui sia prevista un'altezza reale inferiore.

#### Art. 48 - Costruzioni adiacenti a rogge o canali

Qualora le costruzioni debbano sorgere in adiacenza a rogge, ai fini dei distacchi il ciglio del corso d'acqua sarà considerato come confine di proprietà.

#### Art. 49 - Allineamenti

In caso di costruzione, ricostruzione o trasformazione radicale di edifici e di manufatti lungo strade esistenti, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà imporre la rettifica di allineamenti e disporre in merito, caso per caso.

#### Art. 50 - Autorimesse private

E' ammessa la costruzione di autorimesse private nei casi di seguito riportati e in base alle modalità esplicitate, fatte in ogni caso salve eventuali prescrizioni più restrittive previste dal P.R.G.

A) Nelle aree libere di pertinenza dei fabbricati esistenti alla data

di approvazione del P.R.G. è ammessa la costruzione di autorimesse private, singole o collettive, purchè soddisfino alle seguenti condizioni:

1. il numero delle autorimesse o dei posti macchina coperti non sia superiore al doppio del numero degli alloggi o delle unità immobiliari ad uso negozio od ufficio esistenti nei fabbricati principali;
2. non abbiano accesso diretto dalle strade, sia pubbliche che private, o da spazi pubblici;
3. abbiano dal ciglio delle strade, sia pubbliche che private, distanze non inferiori a quelle prescritte dalle N.T.A. per la zona di P.R.G. in cui ricadono;
4. abbiano un'altezza, misurata dal piano di spiccato all'intradosso del tetto di copertura, non superiore a mt. 2,50; qualora per esigenze paesistiche ed ambientali sia prescritto il tetto inclinato con manto di copertura in coppi o tegole, l'altezza massima è elevata a mt. 3,00;
5. occupino in pianta, compreso eventuali fabbricati accessori già esistenti (anche a carattere provvisorio), una superficie non superiore al 15% dell'area di proprietà al netto di quella coperta dai fabbricati principali, con il limite di mq. 30 per ogni unità;
6. se erette in confine di proprietà, con tassativa esclusione di quello verso strada (pubblica e/o privata) o verso spazi pubblici, non occupino più del 50% della lunghezza di ciascun lato di confine al quale sono addossate; nel caso di edificazione a confine è obbligatoria la convenzione con il confinante;
7. se non erette a confine di proprietà siano realizzati in aderenza al fabbricato principale ed allo stesso architettonicamente coordinati; distino inoltre dal confine medesimo almeno mt. 5,00.

Gli edifici costruiti secondo le modalità e le caratteristiche sopra elencate, non saranno computati ai fini del calcolo volumetrico e del rapporto di copertura; non saranno inoltre considerati ai fini del distacco dai fabbricati esistenti.

Sono espressamente escluse dalle possibilità di cui al presente paragrafo gli edifici, e le relative aree pertinenziali, ricadenti in zona A centro storico, assoggettate a P.P.C.S.

- B) Potranno sempre essere ricavate autorimesse sotterranee esterne agli edifici ed i relativi corselli, a condizione che al di sopra del solaio di copertura sia posato uno strato coltivo, che consenta la formazione di tappeti erbosi e la piantumazione di arbusti. Le autorimesse sotterranee non vengono computate ai fini della superficie coperta e della cubatura edificabili.

Si intendono autorimesse sotterranee quelle il cui estradosso del solaio di copertura emerga dal piano naturale di campagna per non più di 0,50 ml., computato al netto dell'obbligatorio strato coltivo soprastante la struttura di copertura.

- C) Potranno essere ricavate autorimesse, nel rispetto dei limiti quantitativi di cui al precedente punto A.5, nei muri eventualmente esistenti a monte delle strade, purchè:
- le strutture da realizzare siano totalmente contenute nell'altezza dei muri;
  - non sia possibile dotare altrimenti la proprietà di autorimesse;
  - rispettino le prescrizioni di cui al successivo art. 78.
- D) Ai sensi dell'art. 9 della legge 24 marzo 1989 n. 122, i proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi, ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. Per ciascuna unità residenziale o ad uso negozio o ufficio esistente saranno ammesse non più di due autorimesse, per una superficie massima di mt. 15,00 cadauna. Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle Regioni ed ai Ministeri dell'Ambiente e per i Beni culturali ed ambientali, da esercitare motivatamente nel termine di 90 giorni.

Le autorimesse private, devono essere provviste di pavimento impermeabile e piletta di scarico per evitare il ristagno dei liquami. Le porte devono avere feritoie in alto e in basso, di dimensioni adeguate ad assicurare un sufficiente ricambio di aria; comunque deve essere garantita una superficie aperta libera non inferiore a 1/30 della superficie del pavimento che deve aprirsi su corselli o spazi di manovra. In tutti i casi sopradescritti, qualora sul fondo esistano fabbricati accessori, anche di natura provvisoria e non compatibili con la destinazione d'uso della zona prevista nelle N.T.A., la concessione edilizia sarà subordinata alla sottoscrizione, da parte del proprietario, di un impegno unilaterale per la demolizione o la ristrutturazione dei medesimi da realizzarsi contestualmente alle opere autorizzate, in modo che, in caso di ristrutturazione, venga rispettata la destinazione d'uso della zona.

I locali ricavati ai sensi del presente articolo potranno essere destinati, oltre che ad autorimessa, a locale caldaia, a ricovero attrezzi per l'orto o il giardino, ripostigli e similari, con tassativa esclusione di ricovero animali di qualunque tipo e specie, nonchè di depositi di materiale nocivo o maleodorante o che comunque possa reca-

re molestia o pericolo alle persone.

Il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, potrà in ogni caso impartire prescrizioni di carattere architettonico ed estetico, che concorrano ad un miglior inserimento delle strutture sopracitate nel contesto ambientale.

#### Art. 51 - Volumi tecnici

Devono intendersi per volumi tecnici ai fini della esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

A titolo esemplificativo sono da considerare volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione.

## PARTE TERZA: NORME EDILIZIE

### Titolo 1°: MORFOLOGIA DELL'EDIFICIO

#### Art. 52 - Decoro generale

Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorie, gli infissi, le applicazioni di carattere pubblicitario, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche, quali i sostegni e i cavi per energia elettrica, telefonici, e per apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e TV, devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro, e tali da non consentire disturbo e confusione visiva.

#### Art. 53 - Decoro dei fabbricati e obblighi di manutenzione

Oltre all'ordinata esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Sindaco può ordinare l'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici.

Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezza, il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine.

In caso di rifiuto o di inadempienza dell'interessato, il Sindaco può provvedere di autorità a spese del medesimo.

In particolare, il Sindaco può ordinare l'intonacatura e tinteggiatura o altre finiture adeguate per quei frontespizi nudi che si trovassero esposti alla pubblica vista, a seguito della demolizione di fabbricati contermini.

Tutti i muri esterni dei fabbricati, ad eccezione di quelli realizzati in pietra, in mattoni speciali o rivestiti con altri analoghi materiali ritenuti idonei dal Comune, devono essere intonacati e tinteggiati a regola d'arte.

Un edificio suddiviso in senso orizzontale o verticale fra più proprietari, ai fini estetici sarà considerato come un solo stabile indiviso, ed il Sindaco accorderà la concessione o autorizzazione alle sole riforme o manutenzioni che comprendano l'intera fronte dell'edificio e ne conservino l'omogeneità, mentre la negherà a quelle che abbiano per risultato il rendere manifesto il frazionamento dello stabile.

La dotazione e la installazione di speciali apparecchiature tecnologiche relative all'impiego di fonti energetiche alternative sia che in-

teressino le parti esterne degli edifici che gli spazi ad essi circostanti, devono essere armonicamente integrate con la soluzione estetico-architettonica dell'unità edilizia esistente o di nuova formazione.

Art. 54 - Locali di abitazione e accessori: classificazione

Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone.

Tali locali sono individuati in base alle seguenti categorie:

- A.1. - Locali di soggiorno e pranzo, cucine e camere da letto, posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;  
- uffici, studi, sale di lettura, gabinetti medici.
- A.2. - Negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;  
- laboratori scientifici e tecnici;  
- officine e laboratori industriali o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;  
- parti di autorimesse non destinate al solo ricovero delle automobili, ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;  
- magazzini, depositi o archivi ove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

Sono locali accessori o di servizio quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.

Le categorie individuate sono:

- S.1. - Servizi igienici, locali di cottura e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva nei complessi scolastici, di cura e di lavoro.
- S.2. - Scale che collegano più di due piani;  
- corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i mq. 15 di superficie o 10 metri di lunghezza;  
- magazzini e depositi in genere;  
- autorimesse di solo posteggio;  
- salette di macchinari che necessitano solo di avviamento o di scarsa sorveglianza;  
- lavanderie, stenditoi, cantine e legnaie.
- S.3. - Disimpegni inferiori a mq. 15;  
- ripostigli inferiori a mq. 6;  
- vani scala colleganti solo due piani;

- salette di macchinari con funzionamento automatico.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione Edilizia.

Art. 55 - Caratteristiche dei locali

1. I locali di categoria "A" devono avere i seguenti requisiti:

- a - essere completamente asciutti, intonacati ed imbiancati;
- b - avere il lato minimo non inferiore a ml. 2,00;
- c - avere un'altezza interna utile non inferiore a ml. 2,70;
- d - le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile;
- e - essere direttamente illuminati ed areati dall'esterno mediante finestre che distribuiscono regolarmente la luce nell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del locale.

Le disposizioni di cui al punto e) non si applicano per i locali di categoria A.2. quando all'areazione ed illuminazione dei locali stessi si provveda con mezzi artificiali giudicati idonei dal Sindaco, sentita l'U.S.S.L. competente.

2. Locali di categoria "S":

l'altezza minima interna utile dei locali cottura, bagni e gabinetti, è fissata in ml. 2,40.

I rimanenti locali di categoria "S" possono ridurre la altezza minima interna a mt. 2,10.

Tutti i locali di categoria "S" possono essere privi di illuminazione naturale diretta.

I locali di categoria S.1. non possono avere accesso diretto dai locali di categoria "A", se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità edilizia (appartamento, complesso per uffici, albergo, ecc.) dotata di più servizi di cui almeno uno per piano deve avere le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso dai locali cui sono specificamente attribuiti.

Saranno ammesse altezze dei locali inferiori a quelle precedentemente indicate, nel caso siano espressamente previste deroghe alle stesse da strumenti urbanistici generali o attuativi approvati.

Art. 56 - Dimensioni minime

L'alloggio può essere a pianta fissa o a pianta libera a se-



condo che il richiedente intenda o meno separare in modo fisso. Ogni alloggio deve avere una superficie minima netta di abitazione di mq. 25 per la prima persona e mq. 10 per ogni successiva persona. La superficie minima di cui al precedente comma deve possedere le caratteristiche degli spazi di abitazione di categoria A1 ad eccezione del locale bagno la cui superficie da conteggiarsi per il raggiungimento del minimo previsto e le cui caratteristiche saranno quelle descritte al successivo art. 57.

Le dimensioni minime dei locali adibiti alla residenza devono essere:

- a - le stanze delle abitazioni non debbono avere superficie inferiore a mq. 9; se esse sono destinate a stanze da letto per due persone la loro superficie non può invece essere inferiore a mq. 14;
- b - ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14; "il posto di cottura", eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

#### Art. 57 - Servizi igienici e stanze da bagno

La dotazione minima dei servizi igienico-sanitari per alloggio, a partire da una sola utenza, è costituita da almeno una stanza da bagno di superficie minima di mq. 4 contenente:

- un vaso;
- un bidet;
- un lavabo;
- una doccia o vasca da bagno;
- eventuale antibagno di superficie minima di mq. 1,00 avente una profondità minima di ml. 1,20.

Gli ambienti destinati al lavoro o ad essi assimilabili devono essere dotati di adeguati servizi igienici di uso esclusivo, con almeno un vaso ed un lavabo quest'ultimo ubicato nell'eventuale antibagno.

Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona quali bagni, docce, latrine, antilatrine ecc., devono avere oltre ai requisiti generali le seguenti caratteristiche particolari:

- pavimenti e pareti perimetrali sino ad una altezza di cm. 200 di regola piastrellate, comunque costruiti di materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente;
- essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
- avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone;
- i locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muni-

ti di idoneo locale antibagno (antilatrine, antidoccia, ecc.); per secondi servizi è consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto.

Nel caso di bagni ciechi dovrà essere assicurata una aspirazione forzata che assicuri un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico, adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

#### Art. 58 - Caratteristiche degli spazi destinati a cucina

Ogni alloggio deve essere servito da un locale di cucina o da una cabina-cottura per la preparazione degli alimenti che oltre ai requisiti generali deve avere le seguenti caratteristiche:

1. avere le superfici delle pareti perimetrali da attrezzare piastrelate o rivestite di materiale liscio lavabile ed impermeabile per una altezza di m. 1,60;
2. una dotazione minima di impianti ed attrezzature costituita da: lavello, frigorifero, attrezzatura idonea per la cottura ed il riscaldamento dei cibi, cappa sopra ogni punto cottura idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento dei vapori, gas ed odori che dovranno essere portati ad esalare oltre il tetto con apposita canalizzazione coronata da fumaio.

La cabina cottura, ove previsto, deve avere le caratteristiche di cui sopra, una superficie minima di mq. 3,00, ampia comunicazione con il locale soggiorno-pranzo, dotato quest'ultimo di regolamentare aereoluminazione; l'apertura di comunicazione tra la cabina cottura ed il soggiorno-pranzo deve avere una larghezza di almeno cm. 120, per tutta l'altezza dei locali.

#### Art. 59 - Corridoi e disimpegni

I corridoi e i disimpegni dovranno avere una superficie minima di mq. 1,00 e una profondità minima di ml. 1,20.

Nei corridoi e nei disimpegni, che abbiano lunghezza superiore a m. 10 o superficie superiore a mq. 20, indipendentemente dalla presenza di interruzioni (porte o altro), deve essere assicurata una aerazione naturale mediante una superficie finestrata apribile di adeguate dimensioni o alternativamente una ventilazione forzata almeno per il periodo d'uso, che assicuri il ricambio e la purezza dell'aria.

Negli altri casi tutti gli spazi di servizio che non abbiano idonea finestratura dovranno essere serviti da idonea canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso cui lo spazio è destinato.

Art. 60 - Seminterrati e sotterranei

Si intende per seminterrato quel locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato; per sotterraneo quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato.

Tali locali possono essere destinati a: servizi igienici, magazzini e depositi in genere, autorimesse, lavanderie, stenditoi, cantine, accessori residenziali, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali (fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni) quando abbiano i seguenti requisiti:

- a) altezza e superficie minima utile secondo gli indici previsti per le specifiche destinazioni;
- b) dispositivi tecnici tali da assicurare sia lateralmente che interiormente una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici: detti requisiti sono da ritenersi soddisfatti quando i locali abbiano vespaio di m. 0,50 di altezza, pavimento unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno, resistenza termica adeguati;
- c) adeguate condizioni di aerilluminazione diretta; alternativamente, qualora sia tecnicamente impossibile, condizionamento ambientale che assicuri i requisiti di condizionamento ed illuminazione artificiale che assicuri i limiti previsti per le specifiche destinazioni d'uso; in caso di aereazione naturale di locali interrati, essa deve essere ottenuta mediante aperture in comunicazione con l'esterno, attraverso intercapedini fognate di idonee dimensioni;
- d) scarico regolamentare delle acque residue in collettori che non possano dar luogo a rigurgiti;
- e) idonee canne di ventilazione sfocianti oltre il tetto;
- f) le condutture eventualmente presenti devono essere adeguatamente isolate e protette;
- g) in relazione alle specifiche destinazioni ottenere le previste autorizzazioni in materia di sicurezza, prevenzione, igiene del lavoro, ecc.

L'uso a scopo lavorativo degli ambienti seminterrati o sotterranei deve essere autorizzato, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 303/56, sentito il parere dell'U.S.S.L. che viene rilasciato previa intesa fra organi tecnici competenti specificatamente in materia di igiene pubblica, ambientale e tutela della salute nei luoghi di lavoro.

Nei piani seminterrati o interrati non potranno essere ricavati locali da destinare alla residenza. E' fatta salva la norma di cui al successivo art. 67.

Art. 61 - Piani terreni

I locali posti al piano terreno qualora di categoria A1 ovvero destinati a negozi e pubblici esercizi devono possedere i seguenti requisiti:

- la quota del pavimento di ciascun accesso deve essere superiore di almeno 10 centimetri rispetto a quella della strada oppure del terreno su cui si affacciano;
- siano dotati di sotterraneo o vespaio areato in tutta la loro estensione;
- i serramenti non abbiano l'apertura verso l'esterno su spazi di uso pubblico o comune.

Art. 62 - Sottotetti

Nelle nuove costruzioni i sottotetti potranno essere adibiti ad abitazione purchè rispondano alle seguenti condizioni:

1. abbiano altezza minima non inferiore a mt. 2,10 ed altezza media, misurata per ogni vano, non inferiore a ml. 2,70;
2. siano forniti di aperture verso l'esterno tali da costituire un rapporto aereo/illuminante non inferiore ad 1/8, escludendo eventuali lucernari fissi;
3. rispettino le superfici minime di cui al precedente art. 56.
4. siano rispettate altresì le prescrizioni di zona previste dalle N.T.A. del P.R.G.

Negli edifici esistenti alla data di approvazione del P.R.G. potranno essere resi abitabili i sottotetti che abbiano le seguenti caratteristiche:

- 1 - altezza minima non inferiore a ml. 1,50
- 2 - altezza media, misurata per ogni vano abitabile, non inferiore a ml. 2,50;
- 3 - rapporto aereo/illuminante non inferiore a 1/8, escludendo eventuali lucernari fissi;
- 4 - in ogni caso non dovrà essere modificata la sagoma e la quota di gronda e di imposta del tetto;
- 5 - siano rispettate le superfici minime di cui al precedente art. 56.

I volumi ricavati secondo le indicazioni del secondo comma del presente articolo non saranno computati ai fini della densità fondiaria e dell'altezza dell'edificio e sono equiparati ai fini del calcolo degli oneri e del contributo di concessione, agli interventi di ristrutturazione in zone di completamento residenziale.

I locali di abitazione posti sotto i tetti, sia piani che inclinati, devono avere una camera d'aria di almeno cm. 30 interposta tra il soffitto e la copertura.

Può essere consentita la messa in opera nella copertura di strati di conveniente spessore di materiale avente speciali proprietà coibenti tali da assicurare condizioni equivalenti a quelle stabilite nel precedente comma.

I sottotetti che non rispondano a tutti i requisiti sopraindicati saranno in ogni caso destinati a locali accessori, e non potranno essere collegati direttamente con i locali destinati alla residenza sottostanti.

Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi previsti devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio.

Nelle zone produttive gli eventuali locali realizzati nei sottotetti dovranno rispettare le altezze minime prescritte, per ciascun utilizzo, dal Regolamento locale d'igiene.

#### Art. 63 - Soppalchi

I soppalchi sono spazi complementari di locali residenziali, commerciali o terziari, su cui si affacciano a mezzo di aperture permanenti prive di infissi.

La superficie libera di affaccio del soppalco sul locale deve essere pari ad almeno 1/4 della superficie del soppalco stesso; quest'ultimo deve essere munito di balaustra non inferiore a ml. 1,00 di altezza.

Il rapporto aereoilluminante, riferito all'intera superficie di pavimento compresa quella del soppalco deve essere almeno di 1/8.

La superficie dei soppalchi sarà relazionata alla superficie dei locali ed all'altezza delle parti sia inferiori che superiori.

L'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, non potrà essere inferiore a m. 2,10; in tal caso la superficie del soppalco non supererà 1/3 della superficie del locale.

Qualora l'altezza come sopra definita, sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia almeno di m. 2,30, la superficie del soppalco potrà raggiungere 1/2 della superficie del locale.

#### Art. 64 - Scale

Ai sensi dell'art. 43 della legge 5 agosto 1978 n. 457 è ammessa la realizzazione di scale non direttamente aeree.

Nei vani scala è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui.

Le pareti dei vani scala, devono essere realizzate con materiale lavabile e impermeabile.

Stesse caratteristiche devono avere il gradino - alzata pedata e pianerottoli - nonché il parapetto o la balaustra completi di corrimano.

Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, essere sempre dotate di corrimano ad una altezza non inferiore a m. 0,90.

E' vietata l'apertura delle porte in adiacenza al gradino della rampa e comunque la distanza fra i punti più vicini fra il primo gradino e la soglia del vano porta non potrà essere inferiore a m. 0,50.

La larghezza della rampa e dei pianerottoli deve essere commisurata al numero dei piani, degli alloggi e degli utenti serviti, comunque non deve essere inferiore a m. 1,10 riducibili a m. 1 ove vi sia servizio di ascensore.

I gradini delle scale devono avere le seguenti misure:

- alzata da cm. 16 a cm. 18;
- pedata antisdrucchiolevole, di larghezza tale che la somma di essa con due alzate sia di cm. 63.

Per il collegamento di più alloggi le scale devono essere interrotte almeno ogni 10 alzate con idonei pianerottoli.

Le scale interne che colleghino locali di una medesima abitazione, ed esterne di uso esclusivo, potranno essere realizzate in difformità da quanto sopra previsto, fermo restando che la larghezza minima delle stesse non potrà in alcun caso essere inferiore a ml. 0,80.

Per gli edifici di nuova costruzione ove sia prevista la realizzazione di scala a chiocciola comune, dovrà essere prevista una pedata di profondità minima di cm. 25(escluse eventuali sovrapposizioni) per la larghezza di almeno m. 0,80 per ogni gradino; l'alzata deve osservare l'altezza indicata precedentemente.

Le scale a chiocciola che collegano locali di uno stesso alloggio devono avere un'apertura minima non inferiore a m. 1,10.

Sono fatte in ogni caso salve le eventuali norme più restrittive specificate al successivo articolo 91.

#### Art. 65 - Cavedi e chiostrine

Eventuali interventi di ristrutturazione che interessino cavedi e cortili, dovranno tenere in particolare conto i problemi della circolazione naturale dell'aria e della privacy.

Soltanto in caso di adattamento di vecchi edifici è ammessa esclusivamente per la diretta aerilluminazione di latrine, gabinetti da bagno, corridoi da disimpegno, la costruzione o creazione di cortiletti interni, detti pozzi luce, o cavedi o chiostrine.

In rapporto alla loro altezza questi devono essere così dimensionati:

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

La superficie minima netta si intende quella libera da proiezioni

orizzontali.

L'altezza dei cavedi, si computa a partire dal piano del pavimento del vano più basso illuminato dal cavedio.

I cavedi devono essere completamente aperti in alto e comunicare in basso direttamente con l'esterno del fabbricato o con altri spazi aperti regolamentari a mezzo corridoio o passaggi rettilinei a livello del pavimento, mantenuti sempre liberi, dalla sezione di almeno 1/5 dell'area del cavedio e comunque di dimensioni non inferiori a m. 1,00 di larghezza e m. 2,40 di altezza.

Possono essere ammesse, su parere dell'U.S.S.L. anche soluzioni diverse comunque rispondenti allo scopo.

I cavedi devono avere pareti in tinte chiare ed interamente libere e terminare in basso su pavimento impermeabile munito di scarico delle acque piovane, realizzato in modo da evitare ristagni di acqua.

E' vietato, in detto scarico, versare acque o materiale di rifiuti delle case.

#### Art. 66 - Aggetti sul suolo pubblico

Sui fronti di strade pubbliche (o private aperte al pubblico) sono consentiti i balconi, le pensiline, le gronde e le sporgenze in genere, aggettanti su suolo pubblico purchè l'aggetto non sia superiore a m. 1,50 e sia posto a non meno di m. 4,50 di altezza, misurata fra l'intradosso e il suolo a filo della parete.

Se la strada è munita di marciapiedi, l'altezza minima consentita potrà essere non inferiore a m. 3,50 e l'aggetto dovrà essere arretrato di almeno cm. 30 dal filo del marciapiedi stesso.

Tale norma si applica di massima anche nel caso di corpi di fabbrica sporgenti (bovindi o altro), per i quali in ogni caso il Sindaco potrà imporre particolari prescrizioni per esigenze di carattere estetico.

Le decorazioni degli edifici, qualora siano ad altezza inferiore a m. 2,50 dal suolo, non potranno sporgere sull'area stradale più di cm. 10, salvo che si tratti di edifici monumentali, per i quali il Sindaco potrà impartire prescrizioni particolari.

#### Art. 67 - Intercapedini e infernotti

Le intercapedini e gli infernotti non possono di norma essere realizzati sul suolo pubblico, salvo non risulti oggettivamente impossibile provvedere con altre soluzioni tecniche.

I muri dei locali di abitazione non possono essere addossati al terreno, ma ne devono distare almeno 3 metri costruendo, ove occorra, muri di sostegno muniti di conduttore o cunette abbassate per lo scolo delle acque filtranti.

Art. 68 - Tende sporgenti sullo spazio pubblico

Le tende aggettanti al piano terreno sono consentite nelle strade dotate di marciapiedi, purchè l'aggetto sia inferiore almeno di cm. 30 alla larghezza del marciapiedi stesso.

Le tende non possono essere poste ad altezza inferiore a m. 2,20 dal marciapiedi.

Nel caso le tende interessino uno stesso fabbricato debbono essere uguali per materia, forma, colore e decorazione.

Il Sindaco potrà di volta in volta impartire le disposizioni, anche in deroga a quanto precedentemente prescritto, che riterrà opportune al corretto inserimento del manufatto sia in relazione all'architettura dell'edificio sia in relazione al contesto.

Art. 69 - Aggetti sul suolo privato

L'area di distacco dal confine prevista dalle N.T.A. del piano regolatore generale per ciascuna zona omogenea potrà essere occupata con corpi aggettanti (balconi, pensiline, gronde, ecc.) per una profondità non superiore ad 1/3 della stessa.

I corpi aggettanti non potranno essere chiusi con infissi a vetri, neppure parzialmente, poichè in questo caso la loro sporgenza acquisita, agli effetti delle distanze dai confini, degli indici di copertura e volumetrico, valore di corpo di fabbrica.

Nel caso di riattamento di edifici esistenti il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, valuterà caso per caso l'opportunità di concedere i corpi aggettanti e ne stabilirà i limiti di estensione, fatta salva in ogni caso una distanza minima dal confine non inferiore a ml. 1,50.

Art. 70 - Parapetti

I balconi, le terrazze e le finestre devono avere parapetti di altezza non inferiore a cm. 100.

Tali protezioni, fermo restando che devono garantire sufficiente resistenza agli urti, possono essere realizzate con aperture che comunque non abbiano una lunghezza libera superiore a cm. 11.

Art. 71 - Coperture

Le coperture e i volumi da esse sporgenti devono essere considerate elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio, e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto, mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse.

Non sono ammesse le coperture a falde inclinate con pendenza superiore



al 45%, a meno che maggiori pendenze siano rese necessarie dal materiale di copertura adottato (ardesie, pietre a spacco e simili).  
Le coperture dovranno avere pendenza costante.  
Per i fabbricati residenziali è vietato l'uso di manti di copertura in fibrocemento e tipo ondulux.  
I tetti che per la loro inclinazione possono provocare caduta di neve, dovranno essere muniti di adatti ripari.

Art. 71 bis - Pergolati

E' ammessa la realizzazione di pergolati a copertura di spazi lastricati o destinati a giardino.  
Tali strutture non saranno computate al fine dell'edificabilità assegnata dal P.R.G. a ciascuna zona omogenea, alle seguenti condizioni:

- abbiano superficie massima non superiore a 16 mq. per ogni unità immobiliare, o destinazione residenziale, terziaria o commerciale;
- risultino liberi su almeno un lato, copertura esclusa, se realizzati in aderenza a fabbricati;
- risultino liberi su tutti i lati, copertura esclusa, se non realizzati in aderenza a fabbricati;
- abbiano la copertura in cannucciato, o altro materiale che comunque garantisca la permeabilità.

Art. 72 - Gronde e pluviali

Tutte le coperture dei fabbricati devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso spazi privati o cortili e altri spazi anche coperti, di canali di gronda sufficientemente ampi per ricevere e condurre le acque meteoriche ai tubi di scarico. I condotti delle acque dei tetti devono essere indipendenti e in numero sufficiente, del diametro interno non inferiore a cm. 10 e da applicarsi, preferibilmente, ai muri perimetrali.

Nel caso di condotte di scarico interno, queste devono essere facilmente riparabili.

Le tubazioni non devono avere ne' aperture ne' interruzioni di sorta nel loro percorso.

Le giunture dei tubi devono essere a perfetta tenuta.

Le condotte pluviali devono essere convogliate in idonei recapiti.

E' fatto divieto di immettere nei condotti delle grondaie qualunque altro tipo di scarico.

I tubi di discesa delle acque piovane, nelle fronti prospicienti su spazi pubblici, debbono essere incassati nel muro fino all'altezza di mt. 4,50 dal piano di spiccato del marciapiede.

Art. 73 - Zoccolature

Lo zoccolo degli edifici deve presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità.

Particolari ragioni ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte della Commissione Edilizia.

Art. 74 - Vespai

Laddove si faccia luogo alle costruzioni in assenza di locali cantinati o sotterranei, l'edificio deve essere isolato dal suolo mediante vespaio direttamente aerato, di altezza non inferiore a metri 0,50 con superfici di aerazione libera non inferiore a 1/100 della superficie del vespaio stesso, uniformemente distribuite in modo che si realizzi la circolazione dell'aria.

Il piano del pavimento soprastante deve essere ad una quota maggiore di cm. 10 (minimo) dal punto più elevato della superficie dello spazio esterno adiacente e comunque dalla superficie del marciapiede dell'edificio.

Possono essere ammesse, su conforme parere dell'U.S.S.L. soluzioni tecniche diverse che rispondano agli stessi requisiti igienici di cui al presente articolo.

Art. 75 - Cassette per corrispondenza

Tutti i complessi d'abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali e artigianali, gli uffici non provvisti di portineria devono essere dotati nell'ingresso o in prossimità di questo, di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste.

Art. 76 - Mostre, vetrine, insegne, cartelli e oggetti pubblicitari

Nella facciata degli edifici di nuova costruzione con locali destinati a negozi, la collocazione delle mostre, vetrine e insegne è subordinata alla predisposizione di opportuni spazi.

L'applicazione di infissi, insegne, vetrinette e simili, alla fronte degli edifici, visibili da spazi pubblici o aperti al pubblico, è subordinata all'ottenimento dell'autorizzazione comunale, previa presentazione dell'opportuna documentazione e quando, a giudizio del Sindaco, non venga turbato l'organismo architettonico della facciata.

Sia per la collocazione di oggetti pubblicitari di qualsiasi genere al di fuori dei negozi ed esercizi pubblici, sia per l'erezione di cartelli pubblicitari in terreni o proprietà private visibili dagli spazi pubblici o aperti al pubblico, è richiesta l'autorizzazione del Sindaco che, in difetto, può ordinare la rimozione a spese del proprie-

tario.

#### Art. 77 - Recinzioni

1) Le aree non edificate fronteggianti spazi pubblici o privati aperti al pubblico possono essere delimitate con recinzioni.

2) Le recinzioni devono avere aspetto decoroso e intonato all'ambiente.

In corrispondenza degli incroci stradali le recinzioni e le sistemazioni a verde debbono essere realizzate in modo da lasciare buona visibilità ai fini della sicurezza della circolazione veicolare sia mediante opportune caratteristiche che arretramenti o smussi.

3) Il Sindaco potrà altresì imporre l'arretramento delle recinzioni al fine di aumentare la profondità del marciapiede lungo le vie e le piazze pubbliche o aperte al pubblico transito fino alla misura massima di ml. 1,50.

4) Nelle zone residenziali le recinzioni dovranno avere un'altezza massima complessiva pari a ml. 1,80 e essere realizzate con struttura trasparente su muretto dell'altezza massima di m. 0,50; per particolari situazioni o per esigenze di contenimento della terra, il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, potrà ammettere o imporre altezze del muretto superiori a quanto indicato.

In corrispondenza degli accessi saranno ammesse limitate porzioni di recinzione in muratura, purchè abbiano caratteristiche architettoniche conformi all'ambito urbano in cui si collocano.

Nelle zone produttive le recinzioni dovranno essere di norma cieche, salvo che per le aree prospicienti eventuali spazi pubblici per la viabilità ed i parcheggi e semprechè non risultino in vista zone di deposito materiale o che ledano il pubblico decoro. L'altezza massima complessiva delle recinzioni nelle zone produttive non può eccedere i ml. 2,50.

In fascia di rispetto potranno essere realizzate recinzioni, purchè subordinate alla sottoscrizione di un vincolo di non indennizzabilità dell'opera, in caso di esproprio dell'area interessata.

Gli spazi di proprietà privata che risultano non recintati per effetto di arretramenti delle recinzioni ne' sistemati in ampliamento di marciapiedi, devono essere mantenuti decorosamente a cura dell'Ente che ha imposto l'arretramento.

Il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, potrà imporre allineamenti particolari nel caso di previsioni urbanistiche particolareggiate, allineamenti precostituiti, rettifica di allineamenti tortuosi; potrà imporre altresì la recinzione, con manufatti stabili e decorosi, di quelle aree inedificate poste in fregio agli spazi pubblici o che possano presentare inconvenienti alla pubblica sicurezza o all'incolumità delle persone.

Sono fatte salve norme più restrittive previste da piani attuativi vi-

genti, o da specifiche regolamentazioni per le zone agricole e le zone soggette a salvaguardia ambientale.

Art. 78 - Accessi carrali

I proprietari che intendono realizzare accessi carrali, anche attraversando i marciapiedi, devono chiedere la relativa autorizzazione e provvedere all'adeguata ripavimentazione dell'eventuale tratto di marciapiede attraversato, secondo le prescrizioni fornite caso per caso dal Sindaco.

In tali occasioni si avrà cura che sia assicurata una buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi, e che sia comunque impedito il deflusso sulla pubblica via delle acque meteoriche dai cortili e giardini interni.

Di norma i cancelli devono essere posti ad almeno m. 4 dal ciglio stradale o comunque in posizione tale che le operazioni di apertura e di chiusura siano possibili tenendo i veicoli fuori dalla carreggiata stradale.

In caso di dimostrata impossibilità potrà essere ammessa una distanza inferiore dal ciglio stradale, purchè venga previsto l'uso di cancelli automatizzati con comando a distanza.

Art. 79 - Aree scoperte

Gli spazi circostanti gli edifici o tra essi compresi, dovranno essere sistemati e mantenuti decorosamente, possibilmente con sistemazione a verde che, in casi particolari, potrà essere prescritta.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà dare particolari prescrizioni per le pavimentazioni e l'illuminazione dei percorsi e degli spiazzi.

L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante non inferiore al 30% per i complessi residenziali e misti e al 10% per le zone destinate ad insediamenti produttivi.

Art. 80 - Depositi di materiali

I depositi di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili dalle strade o spazi pubblici, sono vietati quando ledano il pubblico decoro e impediscano la visibilità per la circolazione.

Art. 81 - Marciapiedi, porticati e gallerie

I marciapiedi, i porticati, le gallerie e gli altri luoghi aperti al pubblico passaggio dovranno essere pavimentati con materiali

ritenuti idonei dall'Amministrazione comunale.

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere in stato soddisfacente, a loro totale cura e spese, i marciapiedi e i passaggi coperti e scoperti su aree di loro proprietà e soggetti a pubblico transito.

I porticati e le gallerie aperte al pubblico passaggio non vengono conteggiati agli effetti della volumetria dello stabile, restando comunque a carico del proprietario la loro manutenzione, illuminazione e pulizia, salvo la loro assunzione da parte del Comune.

#### Art. 82 - Numeri civici

Il Comune assegna ad ogni fabbricato il numero civico e fa apporre a spese degli interessati l'indicatore del numero assegnato. Il proprietario riceve in consegna l'indicatore ed è obbligato a conservarlo ed a mantenerlo sempre nel posto ove fu collocato, in modo facilmente visibile.

#### Art. 83 - Targhe per la denominazione di vie o piazze e simili

Il Sindaco ha la facoltà, previo avviso agli interessati, di far collocare sui muri esterni degli edifici privati e pubblici, nei modi che giudicherà più convenienti:

- a - le targhe e le scritte per la denominazione delle piazze e delle vie;
- b - le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche e di tracciamento;
- c - le mensole, i ganci, i tubi, gli appoggi per fanali e lampade per la pubblica illuminazione e quant'altro necessario per i servizi pubblici in genere;
- d - le targhe e tabelloni per affissioni, le lapidi ricordo, la segnaletica stradale.

I privati hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non sottrarli alla pubblica vista e di provvedere al loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili. Le strutture di cui al presente articolo, anche se collocate su facciate di edifici privati, sono inamovibili, salvo consenso del Sindaco.

#### Art. 84 - Edifici e luoghi di interesse storico, artistico o ambientale

Le disposizioni di cui al presente titolo, relative alle altezze interne, alle dimensioni dei locali, ai rapporti aeroilluminanti, alle dimensioni delle scale, dei gradini, ecc., non si applicano nel caso di interventi da realizzare in edifici aventi interesse

storico-artistico-ambientale.

Salvo più precise norme del P.R.G., nei casi di nuove costruzioni o ricostruzioni in vicinanza di fabbricati o di luoghi dichiarati soggetti a protezione a causa della loro bellezza naturale e panoramica o della loro particolare importanza storica, il Sindaco prescriverà, caso per caso, le maggiori distanze, le più restrittive misure e le norme necessarie perchè le nuove opere non danneggino la prospettiva e la luce richiesta dagli edifici monumentali e non portino menomazioni alle bellezze naturali o alle visioni panoramiche locali.

Il Sindaco potrà impedire l'esecuzione di quelle opere che fossero riconosciute contrarie al decoro pubblico o comunque discordanti con la bellezza ed il pregio dei monumenti e dei luoghi di interesse storico od artistico.

## Titolo 2°: EDIFICI E AMBIENTI CON DESTINAZIONI PARTICOLARI

### Art. 85 - Prescrizioni generali

Le costruzioni destinate a edifici scolastici, alberghi, edifici collettivi, teatri, cinematografi, collegi, ospedali, case di cura, fabbricati per uso collettivo in genere, fabbricati per uso industriale e commerciale, autorimesse e officine, macelli e mattatoi, magazzini e depositi di merci, impianti sportivi, ecc., sottostanno, oltre che alle norme del presente Regolamento in quanto compatibili, alle norme previste da leggi e regolamenti particolari che li riguardano.

### Art. 86 - Esercizi di ospitalità ed abitazione collettiva

Gli esercizi di ospitalità e le abitazioni collettive, ad esclusione di quelle regolate da norme speciali, fermo restando le autorizzazioni amministrative e sanitarie previste per l'apertura e per l'esercizio, oltre ai requisiti previsti dalla specifica legislazione devono rispondere anche ai requisiti e alle norme di seguito riportate.

Le superfici minime delle camere degli alberghi, motel, affittacamere dovranno essere conformi a quelle previste dal D.P.R. 30 dicembre 1970, n. 1437; pertanto:

- la superficie minima utile netta delle camere a un letto è fissata in mq. 8 e quella delle camere a due letti in mq. 14;
- la cubatura minima dovrà comunque essere rispettivamente di mc. 24 e mc. 42.

Le dimensioni di cui sopra vanno calcolate al netto di ogni altro ambiente accessorio.

Fermo restando che le camere da letto non possono ospitare più di 4 letti, nel qual caso dovrà essere considerato appartamento, oltre il secondo letto e per ogni letto in più la cubatura minima va aumentata di mc. 18 con non meno di mq. 6 di superficie.

Di regola ogni camera deve essere dotata di servizio igienico proprio completo di lavabo, WC, bagno o preferibilmente doccia, cestino rifiuti.

I servizi igienici comuni sono ammessi nei soli alberghi, classificati con una stella così come individuati nell'allegato A alla legge regionale 8 febbraio 1982 n. 11 "Disciplina della classificazione alberghiera" e successive modificazioni e per gli esercizi aventi le stesse caratteristiche.

In questo caso, fermo restando che comunque la camera dovrà essere provvista di lavabo, dovrà essere previsto un bagno completo per ogni 10 posti letto avente le caratteristiche e le superfici così come pre-

viste per la civile abitazione.

Gli ostelli per la gioventù, le case per ferie, gli alloggi agro-turistici, i collegi devono disporre di:

- a) dormitori separati per i due sessi aventi cubatura tale da assicurare almeno mc. 18 per persona; nel caso di dormitori fino a 4 persone, dovranno essere assicurati gli indici minimi previsti per gli alberghi. Tale superficie è riducibile a mc. 15 per i collegi per bambini fino ad un'età di anni 12;
- b) aree sociali destinate a soggiorno ed eventualmente a studio;
- c) refettorio con superficie da mq. 0,70 a mq. 1,20 per persona in relazione all'età;
- d) locale cucina avente caratteristiche igieniche idonee;
- e) lavanderia e comunque un locale ben ventilato per la raccolta della biancheria sudicia;
- f) una latrina ogni 10 persone, un lavabo ogni 5 persone, una doccia ogni 10 persone;
- g) locale per infermeria con numero di posti letto pari al 5% della ricettività totale dell'abitazione, sistemati in camerette di non più di 2 letti, separate per sesso, dotato di servizi igienici propri con accesso opportunamente disimpegnato;
- h) locale isolato per la temporanea sosta di individui ammalati o sospetti di forme contagiose, dotato di servizio igienico proprio;
- i) servizio per la disinfezione e la disinfestazione della biancheria, delle suppellettili e delle stoviglie in uso ai soggetti di cui al precedente punto h).

Tutti gli ambienti devono avere pavimento di materiale compatto ed unito, facilmente lavabile, pareti rivestite di materiale impermeabile fino ad un'altezza di m. 2,00.

I dormitori pubblici o asili notturni, sempre separatamente per i due sessi, devono avere almeno:

- una cubatura totale da assicurare minimo mc. 24 per posto letto;
- una disponibilità di servizi igienici collettivi che assicurano almeno un bagno completo per ogni 10 letti, un lavabo ogni 5 letti;
- un esercizio di disinfezione e disinfestazione degli individui, della biancheria e dei letti con locali per la bonifica individuale.

Gli ospizi, gli esercizi di ospitalità collettiva ove i soggetti ospitati per le precarie condizioni individuali, anche se non ammalati ed autosufficienti in genere, necessitano di particolari strutture per l'assistenza socio-sanitaria.

Per questi esercizi devono essere assicurati i parametri per i collegi per adulti e garantire tutti i servizi occorrenti in relazione al tipo di ospite.

Tutti gli ambienti di cui al presente articolo devono avere requisiti



di altezza interna, illuminazione, aereazione, isolamento uniformati a quelli previsti per le abitazioni al titolo precedente del presente regolamento.

Art. 87 - Locali di ritrovo e per pubblici spettacoli

I teatri, i cinema e in genere tutti gli ambienti adibiti a pubblico spettacolo, ritrovo o riunioni, devono essere di adeguata cubatura in relazione al numero di posti e devono inoltre essere ben ventilati, se occorre anche con mezzi meccanici e con impianti di condizionamento dell'aria. La cubatura dello spazio destinato agli spettatori non deve essere in ogni caso inferiore a mc. 4 per ogni potenziale utente.

Ogni locale deve essere provvisto di almeno due servizi igienici preferibilmente del tipo alla turca, con regolare antilatrina divisi per sesso fino a 200 possibili utilizzatori contemporanei del locale, con l'aggiunta di un ulteriore servizio igienico per ogni successivo incremento di cento possibili utenti.

Nell'antilatrina deve essere collocato un lavabo ad acqua corrente e potabile. I locali adibiti a servizi igienici devono avere le caratteristiche del presente Regolamento.

Gli edifici di cui al presente articolo devono possedere tutti i requisiti previsti per civili abitazioni dal presente Regolamento, ad eccezione di quelli di aeroilluminazione naturale diretta per il conseguimento dei quali si farà ricorso ad idonei impianti tecnici. Gli impianti di condizionamento d'aria devono essere mantenuti in esercizio in modo da ottenere condizioni ambientali di benessere.

Gli impianti di ventilazione devono assicurare un ricambio d'aria per una portata non inferiore a mc. 30 per persona/ora.

Nei locali di ritrovo e per pubblici spettacoli devono essere applicati cartelli luminosi o fluorescenti recanti la scritta "VIETATO FUMARE", in numero adeguato alla tipologia ed alla dimensione del locale, disposti all'interno del locale in posizione ben visibile ai frequentatori.

Sono fatte salve le prescrizioni in materia della Commissione Provinciale di Vigilanza sui locali di pubblico spettacolo nonché le norme di sicurezza e le competenze dei vigili del fuoco in proposito.

Art. 88 - Case rurali, pertinenze e stalle

Oltre alle norme stabilite nel presente Regolamento edilizio le costruzioni rurali sono soggette alle disposizioni legislative e normative nazionali e regionali con particolare riguardo a:

- T.U. delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934 n. 1265 art. 233 e seguenti;

- R.D.L. 1 dicembre 1930 n. 1862 e successive modifiche (concimaie);
- D.P.R. 8 febbraio 1954 n. 320 (Regolamento Polizia veterinaria);
- Legge reg. Lombardia 7 giugno 1980 n. 93 (norme in materia di edificazione nelle zone agricole).

Le costruzioni rurali devono altresì adeguarsi alle previsioni e alla normativa degli strumenti urbanistici generali e attuativi.

Le costruzioni rurali, per la parte adibita ad abitazione, sono soggette a tutte le norme relative ai fabbricati di civile abitazione contenute nel presente Regolamento.

Nella costruzione di case rurali devono essere attuati i migliori accorgimenti tecnici allo scopo di separare convenientemente la parte residente da quella aziendale.

Le stalle e altri ricoveri per animali in genere non devono comunque comunicare con i locali di abitazione e non devono avere aperture sulla stessa facciata ove esistono le finestre delle abitazioni a distanza inferiore a m. 3 in linea orizzontale.

Non è comunque consentito destinare ad uso alloggi i locali soprastanti i ricoveri per animali.

I locali dell'edificio rurale adibiti ad operazioni o manipolazioni agricole capaci di modificare negativamente l'aria confinata devono essere separati dai locali di abitazione mediante mezzi divisorii impermeabili; nelle nuove costruzioni detti locali devono essere ubicati in un corpo di fabbrica separato da quello ad uso abitazione.

I luoghi di deposito e di conservazione delle derrate alimentari devono essere asciutti, ben aerati, con pavimento di cotto o di gettata, difesi dalla pioggia ed impermeabili.

Le aperture devono essere dotate di reticella di protezione per la difesa da roditori ed insetti.

E' vietato conservare nei luoghi di deposito e di conservazione delle derrate: anticrittogamici, insetticidi, erbicidi, ecc.

Ogni abitazione deve essere dotata di acqua corrente sicuramente potabile.

Nei casi in cui non è disponibile acqua condotta, l'approvvigionamento idrico deve essere assicurato da acqua di pozzo che deve essere, a cura del proprietario, sottoposta a periodici accertamenti chimici e batteriologici, con impianto di sollevamento a motore e condotte a pressione. I pozzi devono essere convenientemente protetti da possibili fonti di inquinamento.

Nei casi in cui non è possibile la costruzione del pozzo, si può ricorrere all'uso delle cisterne che devono essere costruite a regola d'arte ed essere dotate degli accorgimenti tecnici atti ad escludere le acque di prima pioggia.

I cortili, le aie, gli orti, i giardini, anche se già esistenti, annessi alle case rurali, devono essere provvisti di scolo sufficiente

in modo da evitare impaludamenti in prossimità della casa.

In ogni casa rurale, anche già esistente, si deve provvedere al regolare allontanamento delle acque meteoriche dalle vicinanze della casa medesima.

Le concimaie, i pozzi neri, i pozzetti per le urine ed in genere tutti i serbatoi di raccolta di liquami decadenti dalle attività devono essere realizzati con materiale impermeabile a doppia tenuta e rispettare, per il recapito finale, le norme in vigore.

Devono inoltre essere collocati a valle e lontano dai pozzi di prelievo o di qualsiasi altro serbatoio d'acqua potabile e devono essere ubicati ad una distanza dalle abitazioni di almeno m. 50 e comunque tale da non arrecare molestia al vicinato.

Gli immondezzai sono consentiti solo presso le abitazioni rurali sparse, ove non viene effettuato il servizio di raccolta dei rifiuti e devono avere pavimento e pareti impermeabili, coperchio a tenuta ed essere svuotati prima della colmataura. Gli immondezzai devono distare almeno m. 20 dalle finestre e dalle porte dei locali di abitazione o di lavoro.

Il trasporto dei rifiuti deve comunque avvenire in modo da evitare il disperdimento.

La costruzione di ricoveri per animali è soggetta ad approvazione da parte del Sindaco che la concede sentito il parere del responsabile dell'U.S.S.L. per quanto attiene le competenze in materia di igiene del suolo e dell'abitato e del Servizio Veterinario sulla idoneità come ricovero anche ai fini della profilassi delle malattie diffuse degli animali.

L'autorizzazione deve indicare la specie o le specie di animali nonché il numero dei capi svezziati che possono essere ricoverati.

Qualora trattasi di:

- allevamenti di suini annessi a caseifici o ad altri stabilimenti per la lavorazione di prodotti alimentari di qualsiasi provenienza;
- canili gestiti da privati o da enti a scopo di ricovero, di commercio o di addestramento;
- allevamento industriale di animali da pelliccia e di animali destinati al ripopolamento di riserva di caccia;

detta autorizzazione è subordinata al nulla osta previsto dall'art. 24 del Regolamento di polizia veterinaria approvato con D.P.R. 8 febbraio 1954, n. 320.

I ricoveri devono avere cubatura interna di almeno mc. 15 per capo grosso o equivalente di capo grosso, e di almeno mc. 2 per volatili e piccoli mammiferi allevati.

I recinti all'aperto devono essere dislocati lontano dalle abitazioni e quando non abbiano pavimento impermeabile devono essere sistemati in modo da evitare il ristagno dei liquami.

Tutte le stalle, le porcilaie ed altri locali adibiti al ricovero di bestiame devono poter usufruire di una presa d'acqua con relativa lancia per il lavaggio.

Tutti i locali di ricovero per il bestiame devono inoltre avere superfici finestrate apribili, per almeno 2/3, per l'illuminazione e l'aerazione del locale, pari a 1/10 della superficie del pavimento se laterale e a 1/14 se dalla copertura.

Le stalle per bovini ed equini devono avere pavimentazione impermeabile, dotata di idonei scoli.

Le stalle adibite a più di due capi devono essere dotate di concimaia ai sensi dell'art. 23 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 ed avere tutte le protezioni necessarie alla prevenzione degli infortuni. Le stalle per vacche lattifere devono essere dotate di appositi locali per la raccolta del latte e depositi dei recipienti; dotate di adeguati servizi igienici aventi i requisiti di cui al D.P.R. 327/80 per il personale di custodia e per i mungitori eventuali.

Il locale per la raccolta del latte, salvo le particolari caratteristiche previste dal R.D. 9 aprile 1929, n. 994, deve essere attiguo alla stalla, avere pavimento in materiale impermeabile che permetta lo scolo delle acque all'esterno, pareti rivestite in materiale impermeabile e facilmente lavabile fino ad un'altezza di m. 2,20, finestra apribile all'esterno e reti antimosche, impianto di acqua corrente potabile per il lavaggio dei recipienti, spogliatoio, lavandino e doccia per gli operatori addetti.

I porcili a carattere familiare devono essere realizzati in muratura, ad una distanza minima di m. 20 dalle abitazioni e dalle strade e devono avere aperture sufficienti per il rinnovamento dell'aria. Devono inoltre avere mangiatoie e pavimenti ben connessi e di materia impermeabile. Il pavimento deve essere inclinato per facilitare lo scolo delle urine in pozzetti a tenuta.

I pollai e le conigliaie devono essere areati e mantenuti puliti; devono essere ubicati al di fuori delle aree urbanizzate, all'interno delle quali sarà ammesso solo un numero di capi limitato all'uso familiare (10 capi) e comunque a distanza dalle abitazioni viciniori non inferiore a m. 10.

Gli eventuali abbeveratoi, vasche per il lavaggio e il rinfrescamento degli ortaggi, vasche per il bucato devono essere a sufficiente distanza e a valle dei pozzi e devono essere alimentate con acqua potabile. Sono vietate le buche di riempimento sommerse; devono inoltre essere circondate da una platea di protezione in cemento atta a raccogliere e a convogliare le acque usate o di supero in condotti di materiale impermeabile fino ad una distanza di m. 50 dai pozzi per essere disperse sul fondo in modo da evitare impaludamento o ristagni.

Art. 89 - Edifici per attività produttive, depositi

Fatto salvo il rispetto delle vigenti leggi in materia di igiene e sicurezza negli ambienti di lavoro, gli edifici destinati all'uso generico di laboratori, opifici, depositi, ove sia prevista permanenza continuativa di addetti od altro che si configuri come ambiente di lavoro, devono in via preliminare avere le caratteristiche costruttive di seguito indicate.

I locali di lavorazione devono essere ben riparati dagli agenti atmosferici e dall'umidità.

L'area attorno all'edificio dovrà essere opportunamente sistemata, dovrà essere realizzato lungo tutto il perimetro dell'edificio un marciapiede impermeabile di larghezza minima di cm. 70; se nell'area si prevedono depositi di materiali il terreno dovrà essere opportunamente sistemato e impermeabilizzato qualora il materiale depositato possa rilasciare sostanze inquinanti: dovranno inoltre essere previsti e realizzati, nel rispetto delle norme previste dalla Legge 319/76 e dalle LL.RR. in materia, idonei impianti per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche, di dilavamento e di lavaggio.

Il pavimento dei locali di lavoro deve essere isolato dal terreno allo scopo di evitare la presenza di umidità all'interno degli opifici, il piano di calpestio deve essere più alto di almeno cm. 10 rispetto al piano di campagna circostante ogni ingresso. Sotto il pavimento, qualora non esista cantina, sarà realizzato idoneo vespaio, regolarmente aerato, di altezza non inferiore a cm. 40.

Per motivate esigenze tecniche e produttive, su parere dell'U.S.S.L. si potrà derogare dall'obbligo del vespaio.

Il pavimento dei locali di lavoro deve essere realizzato in materiale impermeabile, resistente, in superficie unita, raccordata alle pareti con spigoli arrotondati, di facile pulizia e tale da evitare in ogni caso polverosità.

Dovrà essere assicurata una superficie di illuminazione naturale pari a 1/8 della superficie del pavimento se laterale, ad 1/10 se a livello della copertura.

Dovrà inoltre essere assicurata una superficie di aerazione naturale apribile con comandi ad altezza d'uomo, comprensiva degli ingressi, non inferiore ad 1/12 della superficie del pavimento.

La disposizione delle aperture dovrà essere adeguata all'ottenimento del miglior risultato; allo scopo è opportuno prevedere superfici apribili contrapposte, aperture a vasistas, posizionamento in corrispondenza dei prevedibili punti di produzione e di attività lavorativa con svolgimento di calore.

Negli ambienti di lavoro non devono essere previsti sistemi di trasporto interno che utilizzino motori a scoppio. Può essere prevista un'area per le operazioni di carico-scarico di automezzi a condizione

che siano stati predisposti adeguati sistemi di aspirazione ed allontanamento dei gas di scarico dei motori.

I locali di servizio devono essere previsti in numero e posizione adeguata sia alle esigenze di privacy e comfort sia alla necessità di una facile e rapida pulizia.

In ogni ambiente di lavoro, ove sia previsto un numero di addetti fino a 3, sarà necessario almeno un vano latrina con antibagno con lavabo. L'antibagno dovrà essere di dimensioni adeguate e potrà essere usato anche come spogliatoio.

Ove sia previsto un numero di addetti, titolari e/o soci compresi, maggiore di tre, si dovranno prevedere almeno due vani latrina con relativo antibagno.

La dotazione dei servizi per ambienti di lavoro che presumibilmente avranno addetti da 11 a 40, dovrà essere di almeno 3 vani latrina con antibagno e di almeno un locale spogliatoio per sesso di adeguata superficie. Per ogni 30 dipendenti successivi si dovrà prevedere un ulteriore gabinetto. Il numero totale dei gabinetti può essere ridotto a 2/3 qualora vengano previsti in adeguato numero orinatoi.

I vasi dovranno essere preferibilmente del tipo alla turca.

Il vano latrina deve essere di superficie minima di mq. 1; l'antibagno di superficie minima di mq. 1; laddove non sia previsto apposito spogliatoio e si usi l'antibagno come spogliatoio la superficie minima di esso non sarà inferiore a mq. 3.

I gabinetti devono essere suddivisi per sesso; devono essere regolarmente riscaldati e con regolamentari requisiti di aero-illuminazione naturale diretta anche per l'antibagno usato per spogliatoio, essendo ammissibile la ventilazione forzata solo ove sia dimostrata una impossibilità tecnica alla prima soluzione.

I pavimenti dei vani servizi e degli spogliatoi plurimi dovranno essere serviti da una piletta di scarico sifonata.

Le pareti dei servizi igienici devono essere piastrellate fino ad un'altezza di m. 1,80; la rubinetteria dovrà essere a comando preferibilmente non manuale.

Gli spogliatoi devono avere la superficie minima di mq. 10 e comunque non meno di 1 mq. per ogni addetto potenziale utilizzatore contemporaneo; devono avere pareti rivestite di materiale impermeabile e facilmente lavabile fino ad un'altezza di m. 1,80 dal pavimento; devono di norma avere aereo-illuminazione naturale.

Nei locali spogliatoi, che devono essere adeguatamente e regolarmente termoregolati, devono prevedersi lavatoi e punti per l'erogazione di acqua potabile; almeno una doccia con antidoccia in relazione a venti utilizzatori potenziali contemporanei e spazio adeguato per appositi armadietti per ogni lavoratore previsto.

Sia gli spogliatoi che i servizi igienici devono essere accessibili alle maestranze preferibilmente mediante passaggi coperti.

Fermo restando il divieto di consumare pasti in ambiente di lavoro, per le caratteristiche delle mense e refettori che devono essere previsti laddove sia presumibile una presenza di almeno 30 addetti durante l'intervallo per la refezione, si fa rimando alla normativa prevista per gli ambienti ove si producono, manipolano e somministrano alimenti e bevande.

Nella sala da pranzo deve comunque essere assicurato uno spazio di mq. 1 per persona e l'uso di materiali ed attrezzi che riducano al minimo possibile la rumorosità.

Nell'ambiente di lavoro ove avvengano lavorazioni con emissioni di polveri e gas vapori o che risultano particolarmente insudicianti non sono ammessi distributori automatici di alimenti e bevande che devono essere confinati in appositi locali o box adeguatamente attrezzati.

E' vietato adibire al lavoro locali sotterranei o semisotterranei e comunque carenti di aria e luce diretta.

Lo svolgimento del lavoro nei suddetti locali, potrà essere eccezionalmente consentito allorquando siano rispettati gli altri disposti del presente Regolamento ed in particolare si provveda con mezzi riconosciuti idonei, alla aerazione, alla illuminazione ed alla protezione dall'umidità.

Restano comunque vietate in detti locali le lavorazioni che diano luogo ad azioni nocive.

L'ambiente di lavoro deve essere predisposto in modo tale da assicurare la possibilità di separare convenientemente le varie lavorazioni ed isolare quelle che producono elementi di rischio o di nocività.

Tutte le fonti di rumorosità devono essere protette.

#### Art. 90 - Autorimesse e autofficine

Le autorimesse adibite non solo al deposito, ma alle riparazioni e pulizia di autoveicoli, devono essere provviste di scolo per le acque di lavaggio, da raccogliersi in vasche di depurazione e di trattamento per eliminare le sostanze oleose e non degradabili.

Il locale per il lavaggio degli autoveicoli deve avere il pavimento e le pareti, almeno fino all'altezza di ml. 2,00 dal pavimento, rivestiti con piastrelle ceramiche o altro materiale impermeabile di facile lavatura.

Per quanto riguarda le autorimesse pubbliche si dovrà assicurare il rispetto dei requisiti e delle norme tecniche previste dal D.M. del 20 novembre 1981, che detta norme in materia di sicurezza per la costruzione e l'esercizio delle autorimesse.

#### Art. 91 - Barriere architettoniche

In tutti gli edifici pubblici, a carattere collettivo e so-

ciali e privati, si applicano le norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche di cui alla Legge 30 marzo 1971 n. 118, al D.P.R. n. 384/78, alla Legge 9 gennaio 1989 n. 13, come modificata ed integrata dalla Legge 27 febbraio 1989 n.62, e alla Legge Regionale 20 marzo 1989 n. 6.

Per il rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie devono in particolare essere applicate le prescrizioni tecniche di attuazione per l'eliminazione delle barriere architettoniche di cui al D.M. 14 giugno 1989 n. 236, alla Circolare 22 giugno 1989 n. 1669/U.L. e all'allegato alla L.R. 6/89.

Possono essere concesse deroghe alle prescrizioni tecniche citate solo nei casi specificatamente previsti dalle leggi medesime.



## PARTE QUARTA: STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

### Art. 92 - Norme generali

Coloro che dirigono ed eseguono i lavori di costruzione o di modificazione di fabbricati debbono provvedere sotto la loro personale responsabilità, affinché le opere riescano solide e rispondenti alle norme di sicurezza e di igiene prescritte dalle Leggi e Regolamenti in vigore.

Ascensori, montacarichi e relativi vani corsa, impianti elettrici, impianti termici, autorimesse, locali di deposito e lavorazione di materiali infiammabili o che presentino pericolo di scoppio, sono soggetti inoltre a norme e prescrizioni tecniche degli Enti allo scopo preposti.

Anche edifici speciali come: sale spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali e case di cura, industrie e impianti sportivi sottostanno inoltre alla regolamentazione prevista dalle Leggi particolari.

### Art. 93 - Specificazioni

I requisiti di sicurezza devono essere verificati sia nell'insieme della struttura, sia nelle singole parti dell'edificio e negli impianti. Devono sussistere idonee condizioni di sicurezza sia ai carichi e alle condizioni normali di esercizio, sia ad alcune condizioni eccezionali; in particolare occorre verificare le seguenti condizioni:

#### 1. Sicurezza statica: generalità sulle condizioni di sicurezza.

Per quanto riguarda i criteri generali e specifici per la stabilità della costruzione si fa riferimento alle disposizioni di legge e alle normative specifiche relative a:

- a) ipotesi di carico sulle costruzioni
- b) caratteristiche dei materiali da impiegare:
  - norme di accettazione dei materiali
  - norme di esecuzione
  - controlli sui materiali impiegati
- c) criteri di progettazione.

Quale che sia la struttura impiegata, la determinazione dei parametri di sollecitazione sulle varie membrature, sarà effettuata con i metodi della scienza delle costruzioni, basati sull'ipotesi dell'elasticità lineare dei materiali o dell'elastoplasticità.

- Opere in c.a. ordinario: in alternativa al metodo delle tensioni ammissibili, la verifica strutturale può venir riferita agli sta-

ti limite che interessano l'opera, secondo quanto disposto dal D.M. 26 marzo 1980.

- Opere in c.a. precompresso: vale quanto prescritto dal D.M. 26 marzo 1980.
- Opere in carpenteria metallica: vale quanto prescritto dal D.M. 26 marzo 1980.
- Valgono in ogni caso le disposizioni vigenti per l'impiego di altri materiali.

2. Sicurezza degli impianti elettrici ed a cavo in genere.

Tutte le reti di distribuzione e gli apparecchi elettrici dovranno essere conformi alle norme C.E.I. e relativi aggiornamenti.

Si richiamano inoltre le norme generali di prevenzione degli infortuni.

I materiali impiegati devono avere il marchio italiano di qualità.

3. Sicurezza dell'impianto termico.

Oltre alle norme generali di prevenzione incendi, dovranno essere rispettate le disposizioni relative alle norme di sicurezza da applicarsi nella progettazione, installazione ed esercizio di centrali termiche ad olio combustibile, a gasolio, a gas metano e le norme contro l'inquinamento atmosferico e la sicurezza di scoppi di gas.

Per quanto riguarda i serbatoi di combustibile concernenti gli impianti di riscaldamento per civili abitazioni per le nuove installazioni vanno adottate le prescrizioni di cui sopra, fermo restando quanto previsto per la Sicurezza e Prevenzione Incendi. Per gli esistenti si deve provvedere e documentare a cura del proprietario l'esecuzione di controlli sulla tenuta a 15 anni dalla installazione e ogni ulteriori 5 anni.

4. Sicurezza dell'impianto idrico.

Per i serbatoi in pressione (autoclavi) dovranno essere rispettate le disposizioni in materia di sicurezza all'uso, di costruzione e di installazione.

Per i requisiti di sicurezza igienica degli impianti idrici si richiamano le norme relative alla erogazione acqua potabile degli edifici, alla potabilità delle acque da pozzo, in cisterna e in serbatoio.

5. Sicurezza degli impianti di sollevamento

Per gli ascensori e montacarichi dovranno essere rispettate le disposizioni relative alla costruzione, installazione, esercizio e manutenzione nonché ogni altra disposizione emanata dagli enti preposti o che ne abbiano facoltà.

#### 6. Prevenzione infortuni

Dovranno essere rispettate le norme relative alla prevenzione degli infortuni sul lavoro, agli infortuni sul lavoro nelle costruzioni, nonché tutte le disposizioni emanate in merito.

Gli spazi destinati alla circolazione orizzontale e verticale, interni ed esterni degli edifici, non devono avere sporti insidiosi, superfici di calpestio sdrucchiolevoli, illuminazione insufficiente. L'illuminazione diurna artificiale di emergenza dei locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali, ricreative nonché i locali destinati alla circolazione delle persone e delle cose e infine i locali fruanti esclusivamente di illuminazione diurna artificiale, deve poter essere assicurata anche durante le interruzioni dell'energia elettrica di rete.

L'illuminazione dei locali destinati alla circolazione delle persone, e, in generale, quella degli spazi comuni esterni ed interni degli edifici devono poter essere assicurate anche di notte.

Le coperture non orizzontali degli edifici devono essere dotate di dispositivi, opportunamente posizionati, per l'ancoraggio delle cinture di sicurezza degli addetti alla loro manutenzione ovvero di opportune protezioni.

#### Art. 94 - Terreni franosi

E' vietato costruire edifici su terreni franosi o comunque soggetti a scoscendere, su terreni di non buona consistenza e di struttura eterogenea, salvo che vengano prese le necessarie precauzioni ed adottati gli opportuni accorgimenti ed i migliori mezzi suggeriti dalla tecnica costruttiva.

A tal fine, il Sindaco potrà richiedere che le istanze di concessione edilizia siano accompagnate da apposita perizia geologica a firma di un tecnico abilitato.

#### Art. 95 - Provvedimenti in caso di pericolo per la sicurezza

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina, ovvero si compiano lavori tali da destare preoccupazioni per l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose, il Sindaco, sentito il parere dei tecnici del Genio Civile, ordina al proprietario di prendere le opportune necessarie precauzioni.

#### Art. 96 - Prevenzione dai pericoli d'incendio

Ai fini della prevenzione degli incendi, le singole parti degli edifici devono essere progettate ed eseguite in conformità alle disposizioni delle Leggi vigenti in materia e dei commi seguenti:

1. I materiali da costruzione che dovranno essere possibilmente ignifughi, non devono comunque emettere, in caso di incendio, fumi e gas tossici in quantità tale da costituire pericolo per gli occupanti anche di edifici circostanti.
2. I solai e le coperture sopra autorimesse, locali caldaia, magazzini di materiale combustibile, ecc., devono essere di cemento armato o, se in laterizio, devono essere protetti inferiormente in soletta di cemento armato di almeno cm. 4 di spessore, o secondo prescrizioni impartite dagli organi di prevenzione incendi.
3. La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi, deve essere costruita con materiale resistente al fuoco. Strutture diverse sono consentite solo per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno fra due piani.  
Le pareti del vano scala confinanti con locali e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena, laterizio o di calcestruzzo di cemento.  
Ogni scala in edificio fino a m. 30 di altezza può servire fino ad un massimo di mq. 500 di superficie coperta per piano, o secondo prescrizioni VV.F.
4. Ogni scala, in edifici di altezza superiore a ml. 24, deve essere fornita al piano terreno ed ai piani alterni di una bocca antincendio.  
In edificio di altezza superiore a ml. 30, una scala non può servire più di mq. 400 di superficie coperta; quelle eventuali ulteriori non possono servire più di mq. 300 o frazioni.  
In questi casi, la scala deve essere del tipo a tenuta di fumo.
5. Le membrature metalliche portanti negli edifici destinati ad uso abitazioni, uffici, depositi di materiali combustibili devono essere rivestite con materiale resistente al fuoco e coibente di opportuno spessore.
6. I condotti di fumo devono rispondere ai requisiti seguenti:
  - a) essere costruiti a regola d'arte con materiale incombustibile e impermeabile al fumo, in modo da poter essere agevolmente ripuliti con mezzi meccanici;
  - b) essere isolati dalle strutture aderenti laddove sono prevedibili temperature elevate;
  - c) essere sopraelevati sulla copertura di almeno un metro;
  - d) essere provvisti di impianto di depurazione per i fumi aventi caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, secondo le norme vigenti in materia.

E' vietata la costruzione di canne da fumo nei muri adiacenti ai fienili.

7. Non sono permesse installazioni di caldaie a vapore di alta pressione (cioè maggiore di numero due kg/cmq.) in edifici di comune abitazione.
8. I locali nei quali sono collocati forni per pane, pasticceria o simili, forni metallurgici, fucine, fornelli di fusione o simili, devono in ogni loro parte essere di materiale resistente al fuoco.
9. Le costruzioni esclusivamente o prevalentemente in legno od in altro materiale di facile combustione, sono soggette a speciali prescrizioni caso per caso.

Art. 97 - Impianti e apparecchi a gas

Fermo restando il rispetto delle norme di cui al D.M. 24.11.84, la corretta progettazione e realizzazione dell'impianto nonché l'installazione di accessori e apparecchi utilizzatori secondo le regole della buona tecnica (definite dalle norme UNI-CIG di cui alla Legge 6 dicembre 1971 n. 1083 e D.M. 7 giugno 1973) deve essere attestata con una dichiarazione rilasciata dal personale qualificato che esegue i lavori di messa in opera e provvede al collaudo successivo. La manutenzione degli impianti di cui al precedente comma deve essere eseguita da personale specializzato.

I collegamenti tra apparecchi mobili e gli impianti fissi devono essere realizzati con tubi flessibili mobili che abbiano marcato sulla superficie esterna, in maniera chiara e indelebile, ad intervallo non maggiore di cm. 40 il nome o la sigla della ditta fabbricante ed il riferimento alla tabella UNI-CIG.

La legatura di sicurezza tra i tubi flessibili e il portagomma deve essere realizzata con fascette che:

- richiedano l'uso di un attrezzo (sia pure un cacciavite) per operare sia la messa in opera sia l'allentamento. E' pertanto vietato l'impiego di viti e alette che consentono l'applicazione e l'allentamento manuale;
- abbiano larghezza sufficiente e una conformazione adatta per non tagliare il tubo, correttamente applicato sul raccordo portagomma anche se stretto a fondo sullo stesso.

Ciascun apparecchio deve portare in posizione visibile, anche dopo l'installazione, una targa non asportabile in cui siano indicati in caratteri indelebili e in lingua italiana:

- a) nome del costruttore e/o marca depositata;

- b) dati sull'avvenuto collaudo;
- c) la designazione commerciale con la quale l'apparecchio è presentato al collaudo dal costruttore;
- d) il tipo di combustibile utilizzato e nel caso di alimentazione a gas, la pressione minima di esercizio;
- e) la portata termica nominale e la potenza dell'apparecchio in Kal/h. L'apparecchio deve essere corredato da un libretto di istruzioni in lingua italiana, per il suo uso e manutenzione; in particolare devono essere dettagliate le manovre di accensione e quelle relative alla pulizia e alla manutenzione.

Le bombole di g.p.l. eventualmente utilizzate devono essere installate all'esterno del locale ove trovasi l'apparecchio di utilizzazione (esempio fuori in balconi o nicchie chiuse ermeticamente verso l'interno ed areate direttamente verso l'esterno).

Art. 98 - Visto preventivo e visite da parte dei Vigili del Fuoco

I progetti di nuove costruzioni o di modifiche di quelle già esistenti devono essere, per quanto attinente, preventivamente approvati dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, e comunque ottemperare alle disposizioni dello Stato, nonché a quelle del Prefetto se richieste.

Andranno inoltre rispettate le prescrizioni relative alle attività soggette alle visite di prevenzione incendi; alla sicurezza per la protezione contro il fuoco nei fabbricati con struttura in acciaio destinati ad uso civile; alle bocche da incendio allacciate agli acquedotti.

## PARTE QUINTA: NORME DI INTERESSE IGIENICO

### Art. 99 - Igiene del territorio

Si intendono qui richiamate le direttive, le norme e le prescrizioni, in tema di igiene del territorio, emanate dall'U.S.S.L. In particolare vanno rispettate le prescrizioni in tema di:

- scarichi idrici
- suolo
- acque
- inquinamento dell'aria
- insediamenti produttivi
- rumori e vibrazioni.

### Art.100 - Suolo

I terreni non occupati da fabbricati, qualunque sia l'uso presente e la destinazione futura, devono essere conservati costantemente liberi da impaludamenti e inquinamenti dai proprietari ovvero da coloro che ne hanno la disponibilità.

A tal fine essi devono provvederli dei necessari canali di scolo od altre opere idonee che devono essere mantenute in buono stato di efficienza. Per quanto riguarda le rive dei corpi d'acqua lacustri e fluviali, sono dettate norme nell'art. 7 della L.R. 33/77.

Lo spargimento sul suolo a scopo di concimazione di materiale organico di origine animale, derivante da imprese agricole (considerate insediamenti civili ai sensi della deliberazione del Comitato interministeriale per la tutela delle acque dall'inquinamento dell'8 maggio 1980), è consentito in base alle modalità fissate dall'U.S.S.L.

### Art.101 - Salubrità dei terreni edificabili

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di immondizie, letame o altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

Il giudizio di risanamento è dato dall'U.S.S.L.

### Art.102 - Orientamento delle costruzioni

Le costruzioni devono essere progettate e posizionate in modo che risulti massimo l'utilizzo del soleggiamento e della vista libera sul territorio.

#### Art.103 - Protezione dall'umidità

Se su un terreno da coprire con nuove costruzioni, scorrono corsi d'acqua o vi siano invasi naturali, devono essere previste opere atte a proteggere le fondazioni o altre parti della casa o adottare altri accorgimenti costruttivi mediante i quali è possibile raggiungere il risultato di proteggere i muri e le fondazioni dall'umidità e dagli allagamenti.

Il terreno per essere fabbricabile deve avere i mezzi di scolo delle acque luride e meteoriche ovvero di difesa dalle eventuali invasioni di acque superficiali o di sottosuolo.

I muri esterni devono essere intonacati o rivestiti.

Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche, sufficientemente impermeabili all'aria, intrinsecamente asciutte.

Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter evacuare le acque di edificazione e le eventuali acque di condensa e permanere asciutti. Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi previste in progetto, sulle superfici interne delle pareti non si deve avere condensazione.

L'uso degli intonaci impermeabili, esteso a tutte le pareti interne degli spazi abitativi è ammesso solo se il locale è munito di mezzi di ventilazione sussidiaria. Requisito fondamentale delle pareti dei locali di abitazione è che sia realizzata una sufficiente permeabilità delle pareti stesse in modo che nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, non debbono presentare tracce di condensazione e/o di umidità.

Le superfici impermeabili delle pareti interne, nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, non debbono presentare tracce di condensazione dopo 1/2 ora dalla chiusura di eventuali fonti di umidità (quali cottura di cibi, introduzione di acqua calda nell'ambiente, ecc.).

#### Art.104 - Isolamento acustico

I materiali utilizzati per la costruzione, ristrutturazione o ampliamento degli alloggi, devono garantire una adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne i rumori di calpestio, rumori da traffico o da altra fonte esterna, rumori da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.

I requisiti atti ad assicurare la difesa contro i rumori nell'edificio, dovranno essere verificati per quanto concerne:

- a) isolamento acustico normalizzato per via aerea fra ambienti adiacenti e sovrapposti;



- b) isolamento acustico normalizzato tra ambiente interno e ambiente esterno;
- c) rumorosità provocata dai servizi ed impianti dell'immobile;
- d) rumori da calpestio.

Le misure atte a verificare i requisiti di cui al punto precedente devono essere effettuate in opera.

La valutazione dei risultati delle misure, ai fini del controllo della loro rispondenza ai limiti richiesti, dovrà avvenire secondo le prescrizioni riportate dalla raccomandazione internazionale ISO 140R e 717R ed eventuali successive modifiche ed integrazioni.

Nel caso di spazi abitativi confinanti con spazi destinati a pubblico esercizio, attività artigiane, commerciali, industriali, ricreative, o che si trovano in zone con grosse concentrazioni di traffico, devono essere previsti e realizzati a cura del costruttore o del titolare dell'attività, indici di fonoisolamento adeguati.

Se del caso, può essere imposto il confinamento delle sorgenti di rumore in altre parti dell'edificio ovvero le stesse essere dichiarate incompatibili con la destinazione e quindi disattivate.

Il livello sonoro del rumore provocato in un alloggio da impianti tecnologici (ascensore, impianto termico, impianti di condizionamento ecc.) installati in altri alloggi o in spazi comuni, anche esterni all'edificio, non deve superare i 25dB continui con punte di 30 dB.

Gli impianti di distribuzione dell'acqua e gli apparecchi idrosanitari devono essere realizzati, mantenuti e condotti in modo da evitare rumori molesti e si dovranno adottare tutti i possibili accorgimenti tecnici e comportamentali per eliminare ogni possibile causa di disturbo.

Gli apparecchi elettrodomestici (cappe, frigoriferi, cucine, lavastoviglie, lavatrici, ecc.) potranno essere usati nel periodo notturno, solo a condizione che non alterino la rumorosità nei locali degli alloggi contigui.

Senza l'effetto di altre fonti di rumore, nell'alloggio non deve rilevarsi un livello sonoro maggiore di 70 dB quando al piano superiore venga messa in funzione la macchina normalizzata generatrice di calpestio.

#### Art.105 - Isolamento termico

Tutte le costruzioni da costruire o ristrutturare pubbliche e private, ad esclusione di quelle adibite ad attività industriale, artigianale o agricola, devono essere progettate e costruite in modo che presentino un coefficiente volumico globale di dispersione termica inferiore a quello fissato per tutto il territorio comunale dal Presidente della Giunta Regionale ai sensi dell'art. 16 della legge 30 a-

prile 1976 n. 373.

Gli impianti di produzione del calore per il riscaldamento delle costruzioni di cui al comma precedente devono essere opportunamente coibentati e dimensionati per fornire una temperatura dell'aria negli ambienti non superiore a 20°C, +1°C di tolleranza, misurata nella parte centrale dei singoli ambienti e ad una altezza di m. 1,50 dal pavimento, salvo casi specifici previsti dagli artt. 7 e 8 del D.P.R. 28 giugno 1977 n. 1052.

Gli impianti centralizzati di produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari devono essere previsti e condotti in modo che l'acqua sia erogata a temperatura non superiore a 48°C, +5°C di tolleranza.

Le caratteristiche di prestazione dei componenti, la progettazione, la installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici per il riscaldamento degli ambienti e per la produzione di acqua calda per usi igienici sanitari, alimentati da combustibili solidi, liquidi o gassosi nonché le caratteristiche di isolamento termico degli impianti e delle costruzioni e le relative verifiche sono regolate dalle legge 30.4.1976 n. 373, dal relativo Regolamento di esecuzione D.P.R. 28.6.1977 n. 1052 e dai decreti ministeriali emanati in base all'art. 15 della legge n. 373/76.

#### Art.106 - Rifornimento idrico

Ogni edificio deve essere servito da un impianto di distribuzione di acqua potabile realizzato in modo da garantire tutti i bisogni di tutti gli utenti.

Nella progettazione dell'impianto di distribuzione si dovrà tenere in massima considerazione ogni opportuno accorgimento al fine di ridurre le possibili cause di rumorosità molesta.

Ogni edificio deve essere allacciato al pubblico acquedotto.

Ove ciò non sia possibile, il Sindaco, su parere dell'U.S.S.L. autorizza l'approvvigionamento con acque provenienti possibilmente da falde profonde o da sorgenti ben protette e risultanti potabili.

Altri modi di approvvigionamento possono essere ammessi previo trattamento di potabilizzazione ritenuto idoneo dall'U.S.S.L.

Per le fonti di approvvigionamento di acqua potabile private, esistenti ed attive, laddove esista la possibilità di allacciamento al pubblico acquedotto, il Sindaco, nel caso non siano state autorizzate, provvederà ad ingiungere all'interessato l'obbligo di allacciamento al pubblico servizio, con la conseguente cessazione del prelievo privato; nel caso siano autorizzate gli atti di cui sopra saranno preceduti dalla esplicita richiesta al competente Servizio del Genio Civile affinché non si proceda al rinnovo della autorizzazione o della concessione.

I pozzi privati per uso potabile, autorizzati per le zone non servite

da pubblico acquedotto, devono essere ubicati a monte rispetto al flusso della falda e rispetto a stalle, letamaie, concimaie, depositi di immondizie e da qualunque altra causa di inquinamento e da questi risultare a conveniente distanza.

L'erogazione dell'acqua mediante conduttura a rete deve avvenire in modo diretto senza l'utilizzo di serbatoi di carico aperti.

Sono ammessi serbatoi chiusi di alimentazione parziale serviti da motopompe (autoclavi) negli edifici nei quali la pressione di regime dell'acquedotto non è sufficiente ad erogare acqua a tutti i piani: in tal caso è vietata l'aspirazione diretta dalla rete pubblica.

La rete di distribuzione dell'acqua deve essere:

- di idoneo materiale e posata in opera in modo che sia facile verificarne e ripararne i guasti;
- separata e protetta rispetto ai condotti di fognatura e nelle vicinanze e negli incroci con questi essere posata superiormente ad essi.

#### Art.107 - Fognatura e scarichi

Tutti gli stabili a qualunque uso adibiti, ubicati nelle vicinanze di uno spazio pubblico servito da canalizzazione di fognatura, devono essere regolarmente allacciati al servizio pubblico.

L'autorizzazione allo scarico deve essere richiesta all'Ente gestore della fognatura pubblica.

Eventuali situazioni esistenti in difformità devono, a cura dell'interessato e previa acquisizione dell'autorizzazione prevista, essere eliminate mediante allacciamento, entro il termine notificato dal Sindaco.

L'estensione della rete fognaria comunale o consortile in nuove vie obbliga i proprietari degli stabili prospicienti ad allacciarsi alla rete pubblica nel termine di cui sopra.

Per i nuovi stabili non sarà concessa autorizzazione allo scarico se non previa verifica della regolarità degli scarichi idrici da parte dell'U.S.S.L. e dell'Ente gestore della fognatura pubblica, per quanto di competenza.

Gli scarichi idrici di rifiuto, derivanti da fabbricati si distinguono in relazione all'origine in:

- a) acque meteoriche (bianche);
- b) acque luride civili (nere);
- c) acque di processo industriale.

Tutti gli scarichi devono essere raccolti all'origine e tramite percorsi separati e distanti, in relazione alla loro origine devono essere conferiti al recapito finale ammissibile a norma della Legge 319/76 e successive modifiche ed integrazioni nonchè alle disposizioni regionali o locali vigenti.

E' ammessa l'unificazione delle diverse reti immediatamente a monte del recapito finale, fermo restando la possibilità d'ispezione e prelievo campione delle singole reti.

2 E' vietato immettere qualunque scarico di natura diversa dalle sole acque di pioggia nelle condutture pluviali.

Le acque meteoriche possono essere recapitate in pubblica fognatura rispettando le norme dell'apposito regolamento comunale.

E' ammesso il loro recapito sul suolo, e negli strati superficiali del sottosuolo per subirrigazione purchè il disperdimento avvenga ad adeguata distanza da tutti i muri degli edifici vicini anche in relazione alla natura geologica del terreno e al profilo altimetrico.

E' ammesso pure il loro recapito in acque superficiali.

Nei casi di cui ai due commi precedenti, quando trattasi di edifici destinati ad uso produttivo o misto o comunque quando abbiano una superficie impermeabile maggiore di 500 mq., si dovrà provvedere mediante appositi separatori a convogliare le acque di prima pioggia nella fognatura comunale, nel rispetto dei limiti previsti, onde consentire il recapito sul suolo e sottosuolo e nelle acque superficiali esclusivamente delle acque meteoriche di piena o di stramazzo.

Per gli scarichi provenienti da insediamenti produttivi e comunque non adibiti esclusivamente all'uso di abitazione, si fa rimando alle specifiche norme vigenti.

Ove prima del recapito siano realizzati impianti di depurazione e trattamento degli scarichi, all'uscita di questi ed immediatamente a monte del recapito finale, deve essere posto un pozzetto di prelievo per analisi di apertura minima cm. 40x40: tale pozzetto deve essere a perfetta tenuta e permettere un accumulo anche estemporaneo di acque di scarico per una profondità di almeno 50 cm.

Le condutture delle reti di scarico e tutti i pozzetti nonché le eventuali vasche di trattamento devono essere costruiti in materiale sicuramente impermeabile, resistente, a perfetta tenuta.

I pezzi di assemblamento e giunzione devono avere le stesse caratteristiche.

Le reti di scarico devono essere opportunamente isolate dalla rete di distribuzione dell'acqua potabile: di regola devono essere interrato, salvo che per le ispezioni e salvo casi particolari ove, a motivate richieste, l'U.S.S.L. può prescrivere o ammettere percorsi controllabili a vista.

Sono fatte salve le norme di cui al Regolamento di fognatura della Media e Bassa valle Seriana approvato dal Consiglio comunale con delibera n. 22 del 17 febbraio 1989.

#### Art.108 - Impianti speciali di aerazione

Nei casi di adozione di impianti di aerazione forzata, oppu-

re di aria condizionata, l'Amministrazione, su parere dell'U.S.S.L., può caso per caso stabilire prescrizioni specifiche.

Gli impianti di condizionamento dell'aria devono essere in grado di assicurare e mantenere negli ambienti le condizioni termiche, idrometriche, di velocità e di purezza dell'aria idonee ad assicurare il benessere delle persone e le seguenti caratteristiche:

a) il rinnovo di aria esterna filtrata non deve essere inferiore a 20 mc/persona/ora nei locali di uso privato.

I valori di cui sopra possono essere ottenuti anche mediante parziale ricircolazione fino a 1/3 del totale, purchè l'impianto sia dotato di adeguati accorgimenti per la depurazione dell'aria;

b) temperatura di  $20 \pm 1^\circ\text{C}$  con umidità relativa di 40-60% nella stagione invernale; nella stagione estiva temperatura operativa compresa tra  $25-27^\circ\text{C}$  con umidità relativa di 40-60% e comunque con una differenza di temperatura fra l'aria interna ed esterna non inferiore a  $7^\circ\text{C}$ ;

c) la purezza dell'aria deve essere assicurata da idonei accorgimenti (filtrazioni e se del caso disinfezione) atti ad assicurare che nell'aria dell'ambiente non siano presenti particelle di dimensione maggiore a 50 micron e non vi sia possibilità di trasmissione di malattie infettive attraverso l'impianto di condizionamento;

d) la velocità dell'aria nelle zone occupate da persone non deve essere maggiore di 0,20 m/s misurata dal pavimento fino ad una altezza di m. 2.

Sono fatte salve diverse disposizioni dell'Autorità Sanitaria, con particolare riferimento per gli ambienti pubblici, commerciali, luoghi di lavoro, ecc.

Le prese d'aria esterna devono essere sistemate di norma alla copertura e comunque ad un'altezza di almeno m. 3 dal suolo se si trovano all'interno di cortili e ad almeno m. 6 se su spazi pubblici.

La distanza da camini o altre fonti di emissioni deve garantire la non interferenza da parte di queste emissioni sulla purezza dell'aria usata per il condizionamento.

#### Art.109 - Rifiuti urbani

Lo smaltimento dei rifiuti urbani e dei rifiuti speciali derivanti dalla depurazione di acque di scarico o dallo smaltimento dei rifiuti urbani compete al Comune.

Allo smaltimento dei rifiuti speciali, tossici e nocivi, come individuati dalla delibera del Comitato Interministeriale, di cui all'art. 5 D.P.R. 915/82, del 27 luglio 84, devono provvedere i produttori dei rifiuti stessi.

Lo smaltimento dei fanghi derivanti dagli insediamenti produttivi e dalla depurazione della pubblica fognatura è disciplinato dalle dispo-

zizioni della legge 319/76 e successive modificazioni ed integrazioni, dalle norme regionali attuative ed integrative, dal D.P.R. 915/82, e successiva normativa tecnica e di attuazione.

Lo stoccaggio e l'ammasso temporaneo dei rifiuti speciali, tossici e nocivi sono soggetti alle norme stabilite dal D.P.R. n. 915/82, e successiva normativa tecnica e di attuazione.

Lo stoccaggio e l'ammasso temporaneo dei rifiuti non inerti ed in grado di rilasciare sostanze inquinanti, per i quali non sia prevista una specifica normativa, devono essere attuati in modo tale da impedire la dispersione nell'ambiente di qualsiasi sostanza potenzialmente tossica o dannosa.

Il controllo e la vigilanza, per gli aspetti igienico-sanitari, su tutte le fasi dello smaltimento dei rifiuti (conferimento, raccolta, spazzamento, cernita, trasporto, trattamento, inteso questo come operazione di trasformazione necessaria per il riutilizzo, la rigenerazione, il recupero, il riciclo e l'innocuizzazione dei medesimi, nonché l'ammasso, il deposito e la discarica sul suolo e nel suolo) spetta all'U.S.S.L.

E' vietato conservare nell'interno degli spazi sia di abitazione che di servizio che accessori, anche se in adatto contenitore, i rifiuti solidi putrescibili, per un termine superiore alle ore 24.

Le immondizie domestiche ed in genere gli ordinari rifiuti dei fabbricati, comunque raccolti all'interno degli annessi recintati, devono essere, a cura degli abitanti, raccolti in appositi contenitori (sacchetti) a ciò destinati senza alcuna dispersione e conferiti tempestivamente ai luoghi di raccolta all'uopo predisposti.

Ove non siano adottati altri sistemi di raccolta con cassonetti pubblici, i fabbricati devono disporre di un deposito atto a contenere i recipienti (sacchetti) delle immondizie. Tali depositi potranno essere costituiti da appositi locali immondezzaio o da cassoni raccoglitori. Dovranno essere dimensionati per poter contenere almeno i rifiuti di 3 giorni, calcolati in base al numero massimo di utenti previsti nell'edificio per lt. 1,5 per abitante al giorno come indice minimo.

Detti depositi devono essere sempre agevolmente accessibili dall'esterno, raggiungibili sia da scale e ascensori, sia dalla strada dai mezzi di raccolta del servizio pubblico.

I locali immondezzaio, fermo restando che tali depositi devono raccogliere rifiuti domestici già chiusi negli appositi sacchetti, dovranno essere dotati delle caratteristiche seguenti:

- 1) avere superficie adeguata;
- 2) altezza minima interna di m. 2, e una porta metallica a tenuta di dimensioni 0,90x1,80;
- 3) avere pavimento e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da

- materiale liscio, facilmente lavabile e impermeabile;
- 4) essere ubicati ad una distanza minima dai locali di abitazione di m. 10 muniti di dispositivi idonei ad assicurare la dispersione dell'aria viziata; potranno essere ammessi nel corpo del fabbricato qualora abbiano apposita canna di esalazione sfociante oltre il tetto;
  - 5) devono poter usufruire di una presa d'acqua con relativa lancia per il lavaggio, e di scarichi regolamentari e sifonati dell'acqua di lavaggio;
  - 6) dovranno essere assicurate idonee misure di prevenzione e di difesa antimurine e antinsetti;
  - 7) in detti depositi potranno essere previsti separati contenitori per la raccolta ed il recupero di materiali riciclabili (carta, vetro, metalli, ecc.).

Non è ammessa la realizzazione di canne di caduta.

A richiesta dell'interessato e previo parere dell'U.S.S.L., in relazione alle modalità di trattamento finale depurativo degli scarichi fognari, i rifiuti di cui al presente articolo previa triturazione potranno essere ammessi in fognatura comunale nel rispetto delle norme di cui alla legge 319/76 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Sindaco, sentito l'U.S.S.L., si riserva, in presenza di situazioni tecniche o dispositivi diversi da quelli indicati, di giudicare la loro conformità ai requisiti igienici, ed ha la facoltà di chiedere a chi propone tali soluzioni la documentazione tecnica ed i chiarimenti necessari per esprimere un eventuale parere favorevole.

Art.110 - Aerazione naturale, canne di ventilazione, esalazione, canne fumarie

Nei locali degli alloggi ove siano installati apparecchi a fiamma libera per riscaldamento autonomo, riscaldamento dell'acqua, cottura dei cibi, ecc., deve affluire tanta aria quanta ne viene richiesta per una regolare combustione. L'afflusso di aria dovrà avvenire mediante aperture sull'esterno con sezione libera totale di almeno 6 cmq. per ogni 1.000 Kcal/h con un minimo di 100 cmq.

Nelle stanze da bagno e in ogni altro locale ove non vi sia aerazione naturale continua è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera.

110.1 - Canne di ventilazione

Si definiscono canne di ventilazione quelle impiegate per l'immissione e l'estrazione di aria negli ambienti. Dette canne possono funzionare in aspirazione forzata ovvero in aspirazione naturale.

E' vietato l'utilizzo di aspiratori meccanici quando nel locale siano installati più apparecchi a combustione o vi siano aperture di condotti secondari di canne collettive non sigillate.

E' vietata l'installazione di aspiratori meccanici nei condotti secondari delle canne collettive.

L'eventuale utilizzo di aspiratori meccanici verso l'esterno (ventola) può essere consentito solo quando vi sia la comprovata impossibilità di installare una idonea cappa collegata ad una canna di esalazione.

#### 110.2 - Canne di esalazione

Si definiscono canne di esalazione quelle impiegate per l'allontanamento di odori, vapori e fume.

Le canne di esalazione sono per requisiti costruttivi, per il calcolo delle sezioni, nella tipologia costruttiva e nella messa in opera assimilabili alle canne fumarie, di cui al successivo punto.

Gli odori, vapori o fumi prodotti da apparecchi di cottura, devono essere captati ed allontanati per mezzo di idonee cappe collegate a canne di esalazione.

#### 110.3 - Canne fumarie

Si definiscono canne fumarie quelle impiegate per l'allontanamento dei prodotti della combustione provenienti da focolari.

Tutti i focolari siano essi alimentati con combustibile solido, liquido o gassoso, devono essere collegati a canne fumarie sfocianti oltre il tetto con apposito fumaiolo.

I collegamenti alle canne fumarie degli apparecchi a combustione o delle cappe devono rispondere ai seguenti requisiti:

- avere per tutta la lunghezza una sezione non minore di quella dell'attacco del tubo di scarico dell'apparecchio;
- avere sopra l'attacco del tubo di scarico dell'apparecchio o della cappa un tratto verticale di lunghezza non minore di 3 volte il diametro della bocca d'ingresso;
- avere per tutto il percorso un andamento ascensionale con pendenza minima del 2%;
- non avere cambiamenti di direzione con angoli minori di 120°;
- essere facilmente montabili;
- essere a tenuta e in materiale adatto a resistere ai prodotti della combustione ed alle loro eventuali condensazioni.

E' proibito collocare valvole o sistemi di regolazione nel tiraggio degli apparecchi a combustione situati nei locali soggiorno o da letto a meno della messa in opera di dispositivi automatici di autoregolazione approvati da istituti pubblici e/o di altri enti o professionisti di riconosciuta competenza.

Saranno ritenute accettabili altre soluzioni tecniche che soddisfino,



in modo analogo alle soluzioni precedentemente indicate, il requisito di limitare all'origine gli inconvenienti igienico-sanitari dovuti alla diffusione di vapori, esalazioni, odori.

Il dimensionamento (diametro o sezioni interne) delle canne fumarie o di esalazione è calcolato tenendo conto della loro altezza e delle portate termiche complessive massime collegate.

Le canne devono essere di materiale impermeabile resistenti alla temperatura dei prodotti della combustione ed alle loro condensazioni, di sufficiente resistenza meccanica di buona conducibilità termica e coibentata all'esterno.

Devono avere un andamento il più possibile verticale e devono essere predisposte in modo da renderne facile la periodica pulizia; le canne fumarie, a questo scopo devono avere sia alla base sia alla sommità delle bocchette di ispezione.

Le canne devono essere collocate entro altri condotti di materiale analogo o anche di cemento con intercapedine in comunicazione con l'aria esterna solo nella parte superiore per evitare il raffreddamento della canna stessa.

Le canne fumarie singole devono ricevere lo scarico da un solo apparecchio di utilizzazione. La tubazione di collegamento non deve sporgere all'interno della canna fumaria onde evitare l'ostruzione anche parziale della stessa, ma arrestarsi prima della faccia interna di questa. L'immissione deve avvenire ad una altezza di almeno 50 cm. dalla base della canna.

Le canne fumarie collettive, a meno che non siano servite da impianto di aspirazione meccanica a funzionamento continuo alla sommità, possono ricevere solo scarichi simili:

- o solo prodotti combusti provenienti da impianti per riscaldamento alimentati con lo stesso combustibile;
- o solo prodotti combusti provenienti da impianti per scaldare acqua alimentati con lo stesso combustibile;
- o solo vapori o fumi prodotti durante le operazioni di cottura.

Le canne fumarie collettive sono costituite da un condotto principale nel quale imettono condotti secondari di altezza uguale ad un piano con angolo di immissione non minore di  $145^\circ$ . Nel caso di utenze all'ultimo piano queste vengono convogliate direttamente nell'orifizio del camino.

Ogni condotto secondario deve ricevere lo scarico di un solo apparecchio di utilizzazione.

Le canne fumarie collettive possono servire al massimo nove piani. Se lo stabile ha più di nove piani, la canna fumaria collettiva che serve i primi otto piani, deve proseguire fino al relativo comignolo senza ricevere altri scarichi di apparecchi situati ai piani superiori; questi devono essere serviti da una seconda canna collettiva che partirà

dal nono piano e che dovrà immettere in un secondo comignolo.

#### 110.4 - Comignoli

I comignoli devono essere del tipo aspiratore statico ed aperti sui 4 lati.

Tutte le bocche dei camini devono risultare più alte di almeno cm. 100 rispetto alle falde dei tetti, ai parapetti ed a qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di 8 m.

#### Art.111 - Dichiarazione di responsabilità

Il responsabile dei lavori, il costruttore e coloro che hanno fornito e realizzato gli impianti, con proprio atto impegnativo dovranno prima del rilascio dell'autorizzazione all'uso di ogni costruzione, nuova o ampliata o ristrutturata, dichiarare congiuntamente sotto la propria responsabilità di aver rispettato, in materia di disposizioni tecniche, contenimento energetico, ventilazione e aerazione dei locali, tutte le norme di buona tecnica, legislative e regolamentari vigenti.

#### Art.112 - Dichiarazione di alloggio antigienico

L'alloggio è da ritenersi antigienico quando si presenta privo di servizi igienici propri e incorporati nell'alloggio; quando presenta tracce di umidità permanente dovuta a capillarità, condensa o idroscopicità ineliminabili con normali interventi di manutenzione; quando presenta requisiti di aeroilluminazione naturale gravemente insufficienti (inferiore a 2/3 del limite ammissibile).

La dichiarazione di alloggio antigienico viene certificata dall'U.S.S.L., previo accertamento tecnico.

Ai fini del presente articolo non si tiene conto degli effetti dovuti al sovraffollamento.

Un alloggio dichiarato antigienico non può essere rioccupato se non dopo che il competente Servizio dell'U.S.S.L. abbia accertato l'avvenuto risanamento igienico e la rimozione delle cause di antigienicità.

#### Art.113 - Dichiarazione di alloggio inabitabile

Il Sindaco, sentito il parere o su richiesta dell'U.S.S.L., può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso per motivi di igiene.

Tra i motivi che determinano la situazione di inabilità si segnalano:

- le condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- alloggio improprio (soffitto, seminterrato, rustico, box);

- insufficienti requisiti di superficie e di altezza;
- mancanza di aeroluminazione;
- mancata disponibilità di servizi igienici e acqua potabile.

Un alloggio dichiarato inabitabile deve essere sgomberato con ordinanza del Sindaco e non potrà essere rioccupato se non dopo ristrutturazione e rilascio di nuova licenza di abitabilità, nel rispetto delle procedure amministrative previste.

## PARTE SESTA: NORME TRANSITORIE E FINALI

---

---

### Titolo 1°: NORME TRANSITORIE

#### Art.114 - Opere già autorizzate

Le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente Regolamento possono essere iniziate solo quando non siano in contrasto con le prescrizioni del Regolamento stesso.

L'entrata in vigore del presente Regolamento e di nuove prescrizioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni e autorizzazioni in contrasto con il Regolamento e le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati.

#### Art.115 - Occupazioni preesistenti di suolo pubblico

Tutte le concessioni e autorizzazioni all'occupazione di aree pubbliche devono essere controllate, modificate ed eventualmente revocate entro il termine di anni tre dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, al fine di renderle non contrastanti con il pubblico decoro.

#### Art.116 - Canne fumarie, gronde, antenne preesistenti

Entro due anni dall'entrata in vigore del Regolamento:

- le canne fumarie prive delle tubazioni prescritte o che lascino evidenti tracce all'esterno degli edifici devono essere sostituite con canne regolamentari o abolite;
- le case confinanti con le pubbliche vie, che ne siano sprovviste, devono provvedere alla posa dei canali di gronda e dei tubi di scarico delle acque pluviali;
- sugli edifici esistenti su cui siano installate più di due antenne per radio o televisione, dovranno essere opportunamente collocate antenne centralizzate.

#### Art.117 - Autorimesse e fabbricati accessori preesistenti

Le autorimesse private, le lavanderie, i depositi e le consimili costruzioni accessorie aventi carattere provvisorio devono essere demolite, ovvero adeguate alle prescrizioni del presente Regolamento entro il termine di tre anni dalla loro entrata in vigore.

## Titolo 2°: NORME FINALI

### Art.118 - Rinvio a leggi speciali

Per quanto riguarda la progettazione e l'esecuzione degli impianti idraulici, elettrici, termici nonchè degli impianti di condizionamento e di sollevamento, così come per ciò che attiene alle misure contro l'inquinamento atmosferico ed idrico e a quelle per la tutela dell'ambiente si rinvia alle relative normative legislative e regolamenti vigenti.

L'attività edilizia, è altresì soggetta a leggi speciali riguardanti la tutela delle cose di interesse storico, artistico, paesaggistico ed ambientale.

### Art.119 - Edifici preesistenti

Le costruzioni esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente regolamento edilizio nelle parti comunque interessate da intervento edilizio devono essere adeguate alle norme edilizie ed igieniche vigenti, salvo le eccezioni espressamente previste dal presente regolamento edilizio.

In particolare gli interventi edilizi che riguardano singoli immobili e complessi edilizi esistenti, ove non sussistano accertati inconvenienti di natura igienico-funzionale e non vengano aggravate eventuali situazioni di fatto in contrasto con il presente R.E., possono essere consentiti ancorchè in parziale difformità limitatamente a:

- altezza minima, superficie, volume, illuminazione e ventilazione dei locali;
- superficie minima delle singole unità immobiliari a destinazione residenziale;
- dimensioni minime dei cavedi;
- strutture aggettanti sul suolo privato e corpi di fabbrica sporgenti.

Negli edifici esistenti che siano sprovvisti di idonei servizi igienico sanitari o che siano in condizioni di insalubrità per la permanenza delle persone o per la conservazione delle cose, si dovrà provvedere all'installazione dei servizi medesimi ed alla rimozione delle cause di insalubrità secondo i modi e nei tempi stabiliti nelle Ordinanze del Sindaco emesse al fine di conseguire gradualmente le predette condizioni igieniche di abitabilità.

### Art.120 - Abrogazione norme preesistenti

Dall'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio si deve considerare abrogato il regolamento precedente ed altresì abrogate tutte le disposizioni comunali contrarie o incompatibili con le presenti norme.

Art.121 - Varianti al Regolamento Edilizio

Ai sensi dell'art. 36 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e del D.P.R. 15 gennaio 1972 n. 8 l'approvazione del Regolamento Edilizio e delle sue eventuali varianti sono di competenza regionale.

Ai sensi dell'art. 22 comma 2 della legge regionale 2 novembre 1978 n. 63, non sono soggette ad approvazione regionale le varianti al Regolamento Edilizio che riguardino:

- a) modifiche alla composizione della commissione edilizia comunale;
- b) adeguamento o modifiche imposti da leggi statali o regionali.

Art.122 - Obbligo di osservanza delle norme dei Regolamenti Comunali

In tutte le costruzioni e riforme di edifici si dovranno osservare le disposizioni dei regolamenti municipali vigenti, in quanto non contrastanti con il presente Regolamento Edilizio.

Art.123 - Deroghe

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle disposizioni del presente Regolamento limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Tale facoltà può essere esercitata subordinatamente al preventivo nullaosta dei competenti Organi ai sensi dell'art. 3 della Legge 21 dicembre 1955 n. 1357.

Nell'esercizio delle facoltà di deroga si richiamano:

- Circ. Min. LLPP 28 febbraio 1956 n. 847 - Criteri per l'esercizio dei poteri di deroga.
- Circ. Min. LLPP 3 maggio 1957 n. 1/1231 - Limitazione all'esercizio dei poteri di deroga ai reg.ed.com. e alle norme di attuazione del P.R.G.
- Circ. Min. LLPP 28 ottobre 1967 n. 3210 Tit. V punto 12 - Istruzioni per la applicazione della legge 6 agosto 1967 n. 765.
- Legge reg. 2 novembre 1978 n. 63 - Nuove procedure per l'approvazione degli strumenti urbanistici art. 22 comma 4.

Art.124 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento, entro un mese dalla data della comunicazione dell'approvazione da parte degli Organi Regionali competenti, sarà pubblicato all'Albo Pretorio Comunale per quindici giorni consecutivi, ed entrerà in vigore allo scadere del quindicesimo giorno dalla pubblicazione all'Albo Pretorio.



**COMUNE DI RANICA**

Provincia di Bergamo

## **ALLEGATO ENERGETICO**

## **AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

**Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale  
di Ranica n. 15 del 20.04.2012**

**Settore Pianificazione e Gestione del Territorio**

Progettista: arch. Silvano Armellini

Collaboratori: geom. Alessio Rotini

arch. Emanuela Dotti

sig.ra Maria Angela Piras

## INDICE

1. Campo di applicazione	pag. 4
2. Categoria A	pag. 5
3. Categoria B	pag. 6
4. Categoria C	pag. 8
5. Categoria D	pag. 8
6. Criteri applicativi per la determinazione degli incentivi previsti dal Piano di Governo del Territorio	pag. 8
6.1 Requisiti relativi alle prestazioni dell'involucro	pag. 9
6.1.1 Orientamento dell'edificio	pag. 9
6.1.2 Protezione dal sole – schermature esterne	pag. 9
6.1.3 Isolamento termico degli edifici	pag. 9
6.1.4 Materiali ecosostenibili	pag. 10
6.1.5 Prestazioni dei serramenti	pag. 10
6.1.6 Contenimento delle dispersioni	pag. 11
6.1.7 Isolamento acustico	pag. 11
6.1.8 Tetti verdi	pag. 11
6.1.9 Illuminazione naturale	pag. 11
6.1.10 Ventilazione naturale	pag. 11
6.1.11 Ventilazione meccanica controllata con recupero di calore	pag. 11
6.2 Requisiti relativi all'efficienza energetica degli impianti	pag. 12
6.2.1 Sistemi di produzione calore ad alto rendimento o con installazione pompe di calore	pag. 12
6.2.2 Regolazione locale della temperatura dell'aria	pag. 12
6.2.3 Sistemi a bassa temperatura	pag. 12
6.2.4 Impianti centralizzati di produzione calore e contabilizzazione energia in edifici con più unità immobiliari	pag. 13
6.2.5 Risparmio energetico nella climatizzazione estiva con utilizzo di tecnologie a minor impatto ambientale	pag. 13
6.2.6 Efficienza degli impianti elettrici	pag. 13
6.2.7 Contenimento inquinamento luminoso	pag. 14
6.2.8 Inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz)	pag. 14
6.3 Requisiti relativi all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili	pag. 14
6.3.1 Impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile	pag. 14
6.3.2 Impianti solari fotovoltaici	pag. 15
6.3.3 Sistemi solari passivi	pag. 15
6.3.4 Impianti geotermici	pag. 15
6.4 Requisiti relativi alla sostenibilità ambientale	pag. 15
6.4.1 Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile	pag. 15
6.4.2 Riduzione del consumo di acqua potabile	pag. 15
6.4.3 Recupero acque piovane e realizzazione rete duale	pag. 16



6.4.4	Controllo microclima esterno	pag.	16
6.4.5	Prevenzione e protezione dall'inquinamento da gas radon	pag.	17
7.	Azioni per la mobilità sostenibile	pag.	17

## 1. CAMPO DI APPLICAZIONE

Il Comune, attraverso l'Allegato Energetico del Regolamento Edilizio, si propone di ridurre i consumi energetici e le emissioni di CO<sub>2</sub> nel settore edilizio mettendo a punto specifiche azioni differenziate e riguardanti il parco edilizio esistente e le nuove costruzioni.

Il presente allegato energetico si applica a tutti gli edifici soggetti al rispetto di quanto previsto dalla norma regionale DGR 8745/2008 e s.m.i..

Le azioni previste e differenziate per categorie di edifici e di interventi sono le seguenti:

**CATEGORIA A:** EDILIZIA DI NUOVA COSTRUZIONE E DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE DI EDIFICI ESISTENTI AVENTI SUPERFICIE UTILE SUPERIORE A 1000 METRI QUADRATI E COINVOLGENTI IL 100% DELLA SUPERFICIE DISPERDENTE

1. Imposizione di una diminuzione dei limiti prestazionali in vigore a livello regionale.
2. Imposizione della copertura dei fabbisogni termici mediante fonti rinnovabili.
3. Imposizione dell'installazione fonti rinnovabili di produzione di energia elettrica.
4. Premialità per chi raggiunge livelli prestazionali migliori rispetto a quelli imposte.

**CATEGORIA B:** INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE SU UNA SUPERFICIE DISPERDENTE MAGGIORE DEL 25% (NON RICADENTI NELLA CATEGORIA A) O PER AMPLIAMENTI VOLUMETRICI SUPERIORI AL 20% DEL VOLUME ESISTENTE

1. Imposizione di una diminuzione dei limiti di trasmittanza in vigore a livello regionale.
2. Imposizione della copertura dei fabbisogni termici mediante fonti rinnovabili.
3. Premialità per chi raggiunge livelli prestazionali migliori rispetto a quelli imposte.

**CATEGORIA C:** INTERVENTI MINORI SULL'EDILIZIA ESISTENTE

1. Imposizione di una diminuzione dei limiti di trasmittanza in vigore a livello regionale.

**CATEGORIA D:** INTERVENTI DI NUOVA INSTALLAZIONE O RISTRUTTURAZIONE DI IMPIANTO TERMICO

1. Imposizione di livelli prestazionali relativi all'impianto termico migliorativi rispetto alla normativa regionale in materia.

Per le definizioni di cui sopra si rimanda alla DGR VIII/8745 del 22/12/2008 e s.m.i. a cui dovranno essere associate le definizioni di intervento previste dal Regolamento Edilizio Comunale in modo che sia chiaro che cosa si intenda per Nuova Costruzione, Ristrutturazione, Demolizione e Ricostruzione. Per tutto quanto non previsto nel presente Allegato Energetico continuano ad applicarsi le disposizioni contenute nella normativa regionale e nazionale di riferimento.

Per il calcolo del fabbisogno per riscaldamento, acqua calda sanitaria, raffrescamento si adottano le metodologie stabilite dal DGR VIII/8745 del 22/12/2008 e s.m.i.

Con l'art. 6 del presente allegato energetico vengono forniti altresì i criteri, le norme edilizie specifiche, le disposizioni operative e le linee guida di applicazione per il risparmio energetico e la sostenibilità ambientale degli interventi, in esecuzione di quanto previsto dal Capo IX – Sostenibilità – del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio.

## 2. CATEGORIA A

**Edilizia di nuova costruzione e interventi di demolizione e ricostruzione e ristrutturazioni edilizie di edifici esistenti aventi superficie utile superiore a 1000 metri quadrati e coinvolgenti il 100% della superficie disperdente**

La disposizione si applica a:

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE e di DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE e di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA coinvolgente il 100% della superficie disperdente e riferita ad edifici con superficie utile maggiore di 1000 metri quadri, la cui pratica edilizia viene presentata dall'entrata in vigore del presente strumento fino all'entrata in vigore dei nuovi limiti nazionali dettati dalla direttiva EPBD 2010, qualora più restrittivi.

Oltre agli obblighi previsti dalla DGR 8745/2008, si prevede:

1. Imposizione di limiti prestazionali più bassi rispetto a quelli in vigore a livello regionale:
  - **EPH limite ridotto del 10%** rispetto ai valori limite imposti dalla normativa regionale, ed in ogni caso almeno in **CLASSE B** come definita dalla DGR 8745/2008;
2. Copertura dei fabbisogni da Fonti Energetiche Rinnovabili: prescrizioni di cui al D.lgs 3/3/2011 n. 28 - Allegato 3 (art. 11 c. 1)
  - a. Percentuale di copertura dei fabbisogni termici per riscaldamento, acqua calda sanitaria, raffrescamento:
    - **20% fino all'entrata in vigore del Piano di Governo del Territorio adottato con Deliberazione C.C. n. 18 del 03.06.2011**
    - **50% a partire dall'entrata in vigore del Piano di Governo del Territorio adottato con Deliberazione C.C. n. 18 del 03.06.2011**
  - b. Obbligo di installazione di una potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili (in kW di picco) obbligatoriamente sopra o all'interno dell'edificio o nelle relative pertinenze pari a:
    - **1 kWp ogni 150 mq** di superficie lorda di pavimento **fino all'entrata in vigore del Piano di Governo del Territorio adottato con Deliberazione C.C. n. 18 del 03.06.2011;**
    - **1 kWp ogni 100 mq** di superficie lorda di pavimento **fino all'entrata in vigore del Piano di Governo del Territorio adottato con Deliberazione C.C. n. 18 del 03.06.2011;**

L'obbligo di cui al punto 2.a non si applica qualora l'edificio sia allacciato ad una rete di teleriscaldamento che ne copra l'intero fabbisogno di calore per il riscaldamento degli ambienti e la fornitura di acqua calda sanitaria.

Gli obblighi di cui al punto 2 non si applicano nel caso di edifici di cui alla Parte seconda e all'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni,

Gli obblighi di cui al punto 2 si applicano compatibilmente con le dimensioni, la conformazione e l'esposizione della copertura, da dettagliare in fase di progetto, ovvero con i vincoli di carattere storico, culturale e paesaggistico.

Nei Nuclei di Antica Formazione, così come identificati dal Piano di Governo del Territorio, fatta salva compatibilità con i caratteri storici e artistici dei luoghi, le soglie percentuali indicate al punto 2 sono ridotte del 50 per cento.

L'impossibilità tecnica di ottemperare, in tutto o in parte, agli obblighi di integrazione di cui ai punti precedenti deve essere evidenziata dal progettista nella relazione tecnica di cui all'allegato B della DGR 8745/08 e s.m.i e dettagliata esaminando la non fattibilità di tutte le diverse opzioni tecnologiche disponibili. Nel caso di non ottemperanza del punto 2 è fatto obbligo di ottenere un indice di prestazione energetica complessiva dell'edificio secondo la formula di cui al comma 8 dell'Allegato 3 del D.Lgs. 28/2011.

### **PREMIALITA' categoria A**

E' prevista una premialità attraverso bonus volumetrici se gli edifici richiedenti raggiungono i seguenti livelli prestazionali:

- CLASSE A e CLASSE A+, nella misura massima prevista dal Capo IX del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio.
- Negli altri casi previsti dal Capo IX del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio, nella misura ivi prevista.

### **3. CATEGORIA B**

**Interventi di ristrutturazione su una superficie disperdente maggiore del 25% (non ricadenti nella categoria A) o per ampliamenti volumetrici superiori al 20% del volume esistente**

La disposizione si applica a:

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE su una superficie disperdente maggiore del 25% o per un volume maggiore del 20% del volume esistente la cui pratica edilizia viene presentata dall'entrata in vigore del presente Allegato Energetico fino all'entrata in vigore dei nuovi limiti nazionali dettati dalla direttiva EPBD 2010, qualora più restrittivi.

Oltre agli obblighi previsti dalla DGR 8745/2008, si prevede:

1. Valori di trasmittanza termica delle strutture che delimitano l'involucro dell'edificio verso l'esterno, controterra, ovvero verso ambienti a temperatura non controllata (autorimesse, sottotetti, cantine ecc.) limitatamente alla parte oggetto di intervento:

	<b>Strutture orizzontali opache</b>		
<b>Pareti verticali opache (escluse porte d'ingresso)</b>	<b>Coperture</b>	<b>Pavimenti</b>	<b>Chiusure trasparenti comprensive di infissi</b>
< 0,3 W/m <sup>2</sup> K	< 0,27 W/m <sup>2</sup> K	< 0,3 W/m <sup>2</sup> K	< 1,6 W/m <sup>2</sup> K

2. Requisiti sull'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili

- a. Percentuale di copertura fabbisogni termici per riscaldamento, acqua calda sanitaria, raffrescamento:
- **15%**
  - **20%** dal 01-01-2013
  - **25%** dal 01-01-2016
- b. Obbligo di installazione di una potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili (in kW di picco), in casi di rifacimento completo degli impianti elettrici, obbligatoriamente sopra o all'interno dell'edificio o nelle relative pertinenze pari a:
- **1 kWp ogni 150 mq** di superficie lorda di pavimento **fino all'entrata in vigore del Piano di Governo del Territorio adottato con Deliberazione C.C. n. 18 del 03.06.2011;**
  - **1 kWp ogni 100 mq** di superficie lorda di pavimento **fino all'entrata in vigore del Piano di Governo del Territorio adottato con Deliberazione C.C. n. 18 del 03.06.2011;**

L'obbligo di cui al punto 2a. non si applica qualora l'edificio sia allacciato ad una rete di teleriscaldamento che ne copra l'intero fabbisogno di calore per il riscaldamento degli ambienti e la fornitura di acqua calda sanitaria.

Gli obblighi di cui al punto 2 non si applicano nel caso di edifici di cui alla Parte seconda e all'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni,

Gli obblighi di cui al punto 2 si applicano compatibilmente con le dimensioni, la conformazione e l'esposizione della copertura, da dettagliare in fase di progetto, ovvero con i vincoli di carattere storico, culturale e paesaggistico.

Nei Nuclei di Antica Formazione, così come identificati dal Piano di Governo del Territorio, fatta salva la compatibilità con i caratteri storici e artistici dei luoghi, le soglie percentuali indicate al punto 2 sono ridotte del 50 per cento.

L'impossibilità tecnica di ottemperare, in tutto o in parte, agli obblighi di integrazione di cui ai punti precedenti deve essere evidenziata dal progettista nella relazione tecnica di cui all'allegato B della DGR 8745/08 e s.m.i e dettagliata esaminando la non fattibilità di tutte le diverse opzioni tecnologiche disponibili.

### **PREMIALITA' categoria B**

E' prevista una premialità attraverso bonus volumetrici se gli edifici richiedenti raggiungono i seguenti livelli prestazionali:

- CLASSE A e CLASSE A+, nella misura massima prevista dal Capo IX del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio.
- Negli altri casi previsti dal Capo IX del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio, nella misura ivi prevista.

#### 4. CATEGORIA C

##### Interventi minori sull'edilizia esistente

La disposizione si applica a tutti gli interventi edilizi "minori" non ricadenti nella categoria B. Si prevede l'imposizione dei seguenti valori di trasmittanza termica delle strutture che delimitano l'involucro dell'edificio verso l'esterno, controterra, ovvero verso ambienti a temperatura non controllata (autorimesse, sottotetti, cantine ecc.) limitatamente alla parte oggetto di intervento minore:

	Strutture orizzontali opache		
Pareti verticali opache (escluse porte d'ingresso)	Coperture	Pavimenti	Chiusure trasparenti comprehensive di infissi
< 0,3 W/m <sup>2</sup> K	< 0,27 W/m <sup>2</sup> K	< 0,3 W/m <sup>2</sup> K	< 1,6 W/m <sup>2</sup> K

#### 5. CATEGORIA D

##### Interventi di nuova installazione o ristrutturazione di impianto termico

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

$$\varepsilon = 77.5 + 3 \cdot \log_{10}(P_n)$$

dove  $P_n$  è il rendimento termico utile nominale del generatore di calore,  
per  $P_n > 1000$  kW porre  $P_n$  uguale a 1000 kW.

#### 6. CRITERI APPLICATIVI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INCENTIVI PREVISTI DAL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il presente articolo disciplina gli elementi di promozione ed incentivo per l'attivazione di soluzioni rivolte al risparmio energetico e alla sostenibilità ambientale degli interventi, del risparmio e del recupero della risorsa idrica, in aggiunta rispetto a quanto già disposto in materia dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali.

Laddove le previsioni dell'art. 24 del PGT, dispongano obbligatoriamente di raggiungere determinate prestazioni di carattere energetico o ambientale, negli articoli che seguono corrisponderanno disposizioni di carattere prescrittivo. Laddove, invece, il PGT preveda incentivi di cui all'art. 11.5 della L.R. 12/2005, negli articoli che seguono corrisponderanno disposizioni di indirizzo.

## **6.1 REQUISITI RELATIVI ALLE PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO**

### **6.1.1 ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO**

1. Salvo impedimenti di natura morfologia e urbanistica, l'orientamento delle nuove costruzioni deve essere tale da favorire il risparmio energetico e, pertanto, gli spazi principali di esse (soggiorni, sale da pranzo, ecc) devono avere almeno una finestra orientata entro un settore  $\pm 45^\circ$  dal Sud geografico.
2. Lo sviluppo edilizio dei piani attuativi deve disporre le tipologie a più alta densità (case a schiera, palazzine...) lungo le strade orientate approssimativamente nella direzione Est-Ovest e quelle a densità minore (case isolate) lungo quelle orientate Nord-Sud.
3. Le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo e assimilabili) delle nuove costruzioni all'interno di piani di lottizzazione devono essere orientate entro un settore  $\pm 45^\circ$  dal Sud geografico.
4. I locali di servizio (bagni, cucine e assimilabili) e gli ambienti secondari o ad uso discontinuo (corridoi, ripostigli, scale, ecc.) devono essere posizionati verso Nord a protezione degli ambienti principali.

### **6.1.2 PROTEZIONE DAL SOLE – SCHERMATURE ESTERNE**

1. Fermo restando il rispetto dei requisiti minimi di illuminazione naturale diretta previsti dagli specifici articoli del Regolamento Locale d'Igiene vigente, le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne degli edifici nuovi e di quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento (frangisole, tende esterne, grigliati, tende alla veneziana, persiane orientabili, ecc.), nel rispetto delle caratteristiche materico - tipologiche del sito. Tali dispositivi devono essere applicati all'esterno del serramento e dovranno garantire un efficace controllo riducendo l'ingresso della radiazione solare in estate, ma non nella stagione invernale.
2. La protezione dal sole delle parti trasparenti dell'edificio può essere ottenuto anche con l'impiego di soluzioni tecnologiche fisse o mobili quali aggetti, mensole, ecc. Le schermature potranno eventualmente essere costituite da vegetazione integrata da sistemi artificiali.
3. La presenza di logge, qualora si dimostri che in funzione del loro orientamento e della loro dimensione generino una protezione dal sole, può soddisfare il requisito contenuto nel presente articolo.
4. L'articolo non si applica in caso di superfici trasparenti inclinate, che dovranno, invece, garantire l'ombreggiamento dall'interno.

### **6.1.3 ISOLAMENTO TERMICO DEGLI EDIFICI**

Per gli edifici nuovi e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, oltre che per quelli interessati da interventi di ristrutturazione su una superficie disperdente maggiore del 25% o per un volume maggiore del 20% del volume esistente (per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dal d.lgs. 192/05 e successive modifiche e integrazioni e dalla Delibera regionale n. 5018 del 26/6/07 pubblicata sul BURL suppl. straord. N. 3 del 20/7/2007 e successive modifiche ed integrazioni), è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i parametri previsti dai capitoli 2 e 3

delle norme del presente Allegato Energetico al Regolamento Edilizio comunale.

#### **6.1.4 MATERIALI ECOSOSTENIBILI**

Per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili che devono soddisfare le seguenti caratteristiche:

1. Ecologicità (devono essere prodotti con materie prime rinnovabili; devono avere processi di trasformazione e trasporto a ridotto consumo energetico);
2. Riciclabilità (i materiali di base devono essere riciclabili; i prodotti finiti devono poter essere riutilizzati in caso di demolizione o ristrutturazione) questa caratteristica deve essere documentata rispetto ai materiali presenti in elementi strutturali, in elementi di finitura e impianti, nelle pertinenze dell'organismo edilizio, indicando le caratteristiche di reimpiegabilità/riciclabilità dei medesimi materiali in caso di demolizione futura ed evidenziando l'eventuale uso di materiali reimpiegati o riciclati;
3. Igienicità e sicurezza a tutela della salute (non devono favorire lo sviluppo di muffe, batteri o microrganismi; non devono produrre emissioni nocive (vapori, particelle, polveri, radioattività) durante produzione, posa e rimozione);
4. Sicurezza in caso d'incendio (non devono produrre gas velenosi; se destinati ad uso strutturale devono conservare le caratteristiche di resistenza meccanica per un tempo sufficiente secondo norma);
5. Traspirabilità e permeabilità al vapore (devono evitare concentrazioni dannose di gas, umidità e sostanze nocive in sospensione negli ambienti domestici; devono favorire un clima confortevole);
6. Proprietà termiche ed acustiche (devono favorire il mantenimento del calore nei mesi freddi ed alta inerzia termica; devono ostacolare la diffusione del calore nei mesi caldi; devono garantire un corretto isolamento acustico);
7. Durabilità (devono conservare le proprie caratteristiche fisiche e prestazionali; devono essere facilmente riparabili ed adattabili a ristrutturazioni e riparazioni dell'immobile);
8. Reperibilità (devono limitare il consumo di energia per il trasporto);
9. Le caratteristiche dei materiali elencati ai punti precedenti andranno attestate mediante la certificazione di conformità e sicurezza "ECOLABEL", di cui al Regolamento CE n. 1980/2000."

#### **6.1.5 PRESTAZIONI DEI SERRAMENTI**

1. Nelle nuove costruzioni, a 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 ai limiti previsti dalle normative vigenti in materia.
2. 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.
3. Per quanto riguarda i cassonetti, questi dovranno soddisfare i requisiti acustici ed essere a tenuta e la trasmittanza media non potrà essere superiore rispetto a quella dei serramenti.
4. Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei componenti trasparenti impiegate nella costruzione dovranno essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dalla Ue con marcatura



CE.

#### **6.1.6 CONTENIMENTO DELLE DISPERSIONI**

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 dal d.lgs. 192/05 e successive modifiche ed integrazioni e dalla Delibera regionale n. 5018 del 26/6/07 pubblicata sul BURL suppl. straord. N. 3 del 20/7/2007 e successive modifiche ed integrazioni, devono essere rispettati i parametri previsti dai capitoli 2 e 3 delle norme del presente Allegato Energetico al Regolamento Edilizio comunale.

#### **6.1.7 ISOLAMENTO ACUSTICO**

1. 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.
2. Fatti salvi gli obblighi previsti dalla normativa vigente e dal Piano di Zonizzazione acustica, è consigliata la presentazione, contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire o della D.I.A., della relazione completa riguardante il clima acustico come prevista dalla legislazione vigente.

#### **6.1.8 TETTI VERDI**

Per le coperture degli edifici, compatibilmente con i vincoli di natura artistica ed architettonica, è consigliata la realizzazione di tetti verdi (piani o inclinati) con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali in estate, dovuti all'insolazione sulle superfici orizzontali.

Per lo sfruttamento di questa tecnologia deve essere garantito l'accesso per la manutenzione.

#### **6.1.9 ILLUMINAZIONE NATURALE**

Si richiama il rispetto delle norme già contenute nel Regolamento Edilizio comunale e nel Titolo III del Regolamento Locale di Igiene vigenti.

#### **6.1.10 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 previsti dal Regolamento Locale d'Igiene vigente.

#### **6.1.11 VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA CON RECUPERO DI CALORE**

1. Per gli edifici nuovi e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, è consigliata l'installazione un sistema di ventilazione ad azionamento meccanico, con recupero di calore, che garantisca un ricambio d'aria continuo medio giornaliero pari a 0,30 vol/h per il residenziale, estensibile fino a 0,5 vol/h laddove se ne ravveda la necessità. Per le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, i valori dei ricambi d'aria dovranno essere ricavati dalla normativa tecnica UNI 10339.
2. Il vano tecnico che ospiti canali e tubazioni inerenti l'impianto di ventilazione meccanica

controllata dovrà essere collocato tenendo conto del possibile impatto paesistico ed acustico.

3. I recuperatori di calore sono solo consigliati per gli edifici residenziali, ma obbligatori per gli edifici del terziario con un'efficienza almeno pari al 70%.

## **6.2 REQUISITI RELATIVI ALL'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI**

### **6.2.1 SISTEMI DI PRODUZIONE CALORE AD ALTO RENDIMENTO O CON INSTALLAZIONE POMPE DI CALORE**

1. E' obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento tali per cui il rendimento globale medio stagionale sia superiore ai limiti definiti dalla Delibera della Regione Lombardia n. 5018 del 26/6/07 pubblicata sul BURL suppl. straord. N. 3 del 20/7/2007, Articoli 4.5, 4.6, 4.7, e successive modifiche ed integrazioni, per gli edifici di nuova costruzione e in quelli in cui è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o del solo generatore di calore.
2. Nel caso in cui l'edificio sia collegato a una rete di gas metano, è obbligatoria l'installazione di caldaie a condensazione, ovvero di soluzioni impiantistiche con rendimento unitario uguale o superiore.
3. L'articolo non si applica nei seguenti casi:
  - collegamento a una rete di teleriscaldamento urbano;
  - limitatamente al precedente par. 2, in caso di utilizzo di pompe di calore elettriche o alimentate a gas.

### **6.2.2 REGOLAZIONE LOCALE DELLA TEMPERATURA DELL'ARIA**

1. 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. La norma si applica in tutti gli edifici di nuova costruzione (o oggetto di ricostruzione a seguito di demolizione) dotati di impianti di riscaldamento.
2. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:
  - interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento che preveda la sostituzione dei terminali scaldanti;
  - rifacimento della rete di distribuzione del calore.

### **6.2.3 SISTEMI A BASSA TEMPERATURA**

1. Per il riscaldamento invernale è suggerito l'utilizzo di sistemi radianti a bassa temperatura (pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nelle solette dei locali da climatizzare).
2. I sistemi radianti possono anche essere utilizzati come terminali di impianti di climatizzazione purché siano previsti dei dispositivi per il controllo dell'umidità relativa.
3. L'installazione di sistemi radianti a pavimento o a soffitto in edifici esistenti non deve compromettere le altezze minime dei locali fissate dal Regolamento Locale di Igiene fatta salva, nei casi di impossibilità tecnica debitamente documentata in fase di progetto, una riduzione delle suddette altezze minime fino ad un massimo di 10 cm. Va comunque garantito

il requisito di salubrità dell'aria indoor.

#### **6.2.4 IMPIANTI CENTRALIZZATI DI PRODUZIONE CALORE E CONTABILIZZAZIONE ENERGIA IN EDIFICI CON PIU' UNITA' IMMOBILIARI**

1. Negli edifici di nuova costruzione con più di quattro unità abitative, è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati.
2. L'intervento deve prevedere un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi.
3. in caso di ristrutturazione e ampliamento di edifici esistenti, con due o più unità abitative, è comunque consigliato l'impiego di impianti di cui ai precedenti commi 1 e 2.
4. Anche negli edifici oggetto di riqualificazione dell'intero sistema impiantistico, gli impianti di riscaldamento con produzione centralizzata del calore devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale.

#### **6.2.5 RISPARMIO ENERGETICO NELLA CLIMATIZZAZIONE ESTIVA CON UTILIZZO DI TECNOLOGIE A MINOR IMPATTO AMBIENTALE**

1. Le norme introdotte con il presente Allegato Energetico al Regolamento Edilizio comunale (maggiore coibentazione dell'involucro, sistemi di schermatura, ventilazione naturale, sistemazione delle aree esterne) garantiscono agli edifici residenziali una migliore qualità ambientale nei mesi estivi e il ricorso alla climatizzazione estiva può non essere necessario.
2. Nel caso in cui esigenze ambientali richiedano un controllo più puntuale dei parametri climatici interni è necessario prevedere l'utilizzo di condizionatori ad alte prestazioni (classe di efficienza A).
3. In tutti gli edifici climatizzati (residenziali, commerciali, uffici, ecc.) è inoltre necessario osservare le seguenti prescrizioni:
  - prevedere un sistema di regolazione per ciascun ambiente;
  - regolare l'impianto in modo che la temperatura interna nei mesi estivi non sia mai superiore ai 26-27°C e l'umidità relativa non sia inferiore al 60%.
4. Nel caso di impianti di climatizzazione estiva centralizzati si suggerisce l'utilizzo di tecnologie a minore impatto ambientale (ad esempio: macchine frigorifere ad assorbimento abbinata a sistemi di cogenerazione, macchine frigorifere a compressione di tipo reversibile con raffreddamento ad acqua di falda o con sonde geotermiche, macchine frigorifere ad assorbimento abbinata a impianti solari termici).

#### **6.2.6 EFFICIENZA DEGLI IMPIANTI ELETTRICI**

1. Per gli edifici nuovi e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale le condizioni ambientali negli spazi per attività principale, per attività secondaria (spazi per attività comuni e simili) e nelle pertinenze devono assicurare un adeguato livello di benessere visivo, in funzione delle attività previste.
2. 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.
3. È obbligatorio per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici

residenziali, pervenire all'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale. In particolare:

- per gli *edifici residenziali* (vani scala interni e parti comuni): installazione obbligatoria di interruttori crepuscolari o a tempo ai fini della riduzione dei consumi elettrici;
- per gli *edifici del terziario e pubblici*: installazione obbligatoria di dispositivi per la riduzione dei consumi elettrici (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc.).

### **6.2.7 CONTENIMENTO INQUINAMENTO LUMINOSO**

Come disposto dalla L.R. 17/2000 e successive modifiche ed integrazioni, è obbligatorio nelle aree comuni esterne (private, condominiali o pubbliche) degli edifici nuovi e in quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, che i corpi illuminanti siano previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato esclusivamente verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici.

### **6.2.8 INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO INTERNO (50 HZ)**

Per ridurre l'eventuale inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz), è consigliato 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. Il conseguimento di tali obiettivi andrà certificato da soggetto abilitato.

## **6.3 REQUISITI RELATIVI ALL'UTILIZZO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI**

### **6.3.1 IMPIANTI ALIMENTATI DA FONTI DI ENERGIA RINNOVABILE**

1. Per gli edifici di nuova costruzione, per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale e per quelli oggetto di interventi di ristrutturazione su una superficie disperdente maggiore del 25% o per un volume maggiore del 20% del volume esistente, è obbligatorio soddisfare i parametri previsti dagli artt. 2 e 3 del presente Allegato Energetico al Regolamento Edilizio comunale.
2. I collettori solari previsti ai succitati artt. 2 e 3 devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a Sud, Sud-Est, Sud-Ovest, Est e Ovest, fatte salve le limitazioni per gli immobili e le zone sottoposte a vincoli storici, culturali e paesaggistici.
3. La relazione tecnica di dimensionamento dell'impianto solare e gli elaborati grafici (piane, prospetti, ecc.) che dimostrano le scelte progettuali riguardo l'installazione dei collettori stessi sono parte integrante della documentazione di progetto.
4. Se l'ubicazione dell'edificio rende tecnicamente impossibile l'installazione di impianti solari termici oppure se esistono condizioni tali da impedire lo sfruttamento ottimale dell'energia solare, oppure nei casi in cui l'edificio sia collegato a una rete di teleriscaldamento con cogenerazione o trigenerazione funzionante anche nel periodo estivo, le prescrizioni contenute nel presente articolo possono essere omesse. L'eventuale omissione dovrà essere comunque dettagliatamente documentata.

### **6.3.2 IMPIANTI SOLARI FOTOVOLTAICI**

Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione e ampliamento è obbligatoria la realizzazione di impianti solari fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, per una potenza nominale pari ad almeno un Kwp per ogni 100 mq di Superficie lorda di pavimento, compatibilmente con le dimensioni, la conformazione e l'esposizione della copertura, da dettagliare in fase di progetto, ovvero con i vincoli di carattere storico, culturale e paesaggistico.

### **6.3.3 SISTEMI SOLARI PASSIVI**

Sia nelle nuove costruzioni che nel recupero degli edifici esistenti, i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare integrati nell'edificio sono considerati volumi tecnici e non sono computati ai fini volumetrici, nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'art. 24 del Piano delle Regole del P.G.T. vigente.

### **6.3.4 IMPIANTI GEOTERMICI**

1. Per gli edifici di nuova costruzione e per gli edifici esistenti è possibile l'installazione di impianti finalizzati allo sfruttamento dell'energia geotermica del suolo mediante pompe di calore abbinata a sonde geotermiche, con funzione di scambiatore di calore, nei casi in cui sia possibile mettere a contatto fluidi geotermici direttamente con gli impianti di utilizzazione.
2. Il rendimento utile deve rispettare quanto stabilito dalla D.R.G. n. 8/5773 del 31/10/2007 e successive modifiche ed integrazioni.
3. E' importante prevenire la formazione di condensa utilizzando una adeguata coibentazione delle tubazioni che trasportano fluidi freddi nei tratti interni ai locali.
4. I sistemi individuati e realizzati dovranno in ogni caso garantire la protezione dell'edificio dal gas Radon, secondo le disposizioni di cui al successivo art. 6.4.5.

## **6.4 REQUISITI RELATIVI ALLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE**

### **6.4.1 CONTABILIZZAZIONE INDIVIDUALE DELL'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.

### **6.4.2 RIDUZIONE DEL CONSUMO DI ACQUA POTABILE**

1. 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.
2. 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.

3. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

#### **6.4.3 RECUPERO ACQUE PIOVANE E REALIZZAZIONE RETE DUALE**

1. 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 obbligatorio, nelle nuove costruzioni, fatte salve necessità specifiche 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'alimentazione delle cassette di scarico dei servizi igienici, ovvero 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.
2. Gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 100 m<sup>2</sup> (intesa come pertinenziale al singolo alloggio), devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di accumulo pari a minimo 0,02 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> di area pavimentata. La cisterna deve essere dotata di opportuni sistemi filtranti, di uno sfioratore sifonato collegato a 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 di cui al punto precedente. Nei casi di documentata impossibilità di smaltimento delle acque di sfioro in sottosuolo o in corsi d'acqua superficiali, dovrà essere conseguita Autorizzazione allo scarico in fognatura. 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.

#### **6.4.4 CONTROLLO MICROCLIMA ESTERNO**

1. Al fine di produrre effetti positivi sul microclima attorno ai fabbricati (mitigando i picchi di temperatura estivi con minor assorbimento dell'irraggiamento solare nello spettro dell'infrarosso aumentandone l'emissività), le aree attorno al sedime del fabbricato esposte alla radiazione solare estiva devono essere preferibilmente realizzate a tappeto erboso per la larghezza di almeno 1 metro, salvo che siano già protette dalla radiazione solare e salvo quanto già previsto dal Regolamento Locale di Igiene. In subordine, si devono impiegare pavimentazioni di tipo "freddo", scelte tra prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, blocchi autobloccanti, legno ecc..
3. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare, al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.
4. E' consigliato il reperimento di superfici a verde (filtranti) ogni qualvolta si intervenga con la sostituzione di una pavimentazione esistente, fermo restando quanto eventualmente previsto dalle norme del P.G.T. e dal R.L.I..

#### **6.4.5 PREVENZIONE E PROTEZIONE DALL'INQUINAMENTO DA GAS RADON**

1. Gli interventi di nuova costruzione, nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente (interventi di ristrutturazione edilizia, interventi di restauro e risanamento conservativo, interventi di manutenzione straordinaria) destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio, ecc.) devono assicurare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al gas Radon.
2. Il riferimento per tali criteri e sistemi è costituito dal Decreto Regionale "DDG 12678 del 21/12/2011 – Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni a gas radon negli ambienti indoor" ed eventuali s.m.i..
3. La coerenza e conformità a tali criteri e sistemi, con particolare riferimento alle "tecniche di prevenzione e mitigazione" di cui al cap. 3 delle Linee Guida, andrà certificata dal committente, progettista e direttore lavori in fase di progetto e in fase di abitabilità.
4. La verifica di efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazioni sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati.

#### **7. AZIONI PER LA MOBILITA' SOSTENIBILE**

1. In tutti gli edifici di cui alla categoria A di cui al precedente cap. 2 (edilizia di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione e ristrutturazioni edilizie di edifici esistenti aventi superficie utile superiore a 1000 metri quadrati e coinvolgenti il 100% della superficie disperdente), a destinazione commerciale o artigianale, è obbligatoria la predisposizione di stazioni di ricarica per veicoli elettrici con posti dedicati e riservati, dimensionati per garantire 1 stazione (due veicoli per stazione) per veicolo elettrico ogni 20 posti destinati a parcheggio (arrotondati per eccesso); comunque la superficie di parcheggio riservata ai veicoli elettrici dovrà coprire almeno il 5% della superficie totale destinata a parcheggio per tipologia di veicolo (auto, motocicli, ecc.).
2. Per gli edifici residenziali di cui alla categoria A (di cui al precedente cap. 2), nelle parti destinate a parcheggio pertinenziale, è obbligatoria la predisposizione impiantistica per la successiva installazione di colonnina per la ricarica dei veicoli elettrici (auto, motocicli, biciclette, ecc.).
3. In adiacenza agli edifici pubblici quali il Municipio, i complessi sportivi, biblioteca e in tutti i luoghi a forte permanenza di pubblico, si dovrà prevedere, con apposito Piano per la mobilità sostenibile, l'installazione di stazioni per la ricarica dei veicoli elettrici in numero congruo allo spazio destinato a parcheggio disponibile e in base alle previsioni di sviluppo della mobilità elettrica.
4. Per quanto previsto nei commi 1, 2 e 3, sono fatti salvi i vincoli paesaggistici e quelli eventualmente esistenti per il centro storico.
5. Ove possibile, nei casi previsti nei commi 1, 2 e 3, le colonnine dovranno preferibilmente essere alimentate con fonti di energia rinnovabile."