



# **COMUNE DI GORLA MAGGIORE**

***PROVINCIA DI VARESE***

## **Regolamento Edilizio Comunale**

**(CON OSSERVAZIONI E PRESCRIZIONI ASL PERVENUTE)**

### **NORME PER LA PROGETTAZIONE ENERGETICA**

#### **E AMBIENTALE DEL TERRITORIO**

## **ALLEGATO A.1**

## SOMMARIO

TITOLO I - NORME GENERALI .....	10
CAPO I OGGETTO E FINALITA' .....	10
ART. 001 – OGGETTO .....	10
ART. 002 – FINALITA' .....	10
ART. 003 – DEROGHE.....	10
ART. 004 – DEFINIZIONI INTERVENTI EDILIZI E ATTI AMMINISTRATIVI CORRISPONDENTI.....	10
ART. 005 – PRATICHE EDILIZIE E PAESAGGISTICHE “ON-LINE” .....	10
TITOLO II - PROCEDURE .....	11
CAPO I TITOLARITA' .....	11
ART. 006 – PRESENTAZIONE ISTANZE – DENUNCE – SEGNALAZIONI - COMUNICAZIONI.....	11
ART. 007 – VOLTURA .....	11
CAPO II PRINCIPALI PROCEDURE EDILIZIE .....	11
ART. 008 – PROCEDURE.....	11
CAPO III ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA .....	12
ART. 009 – SEGNALAZIONE OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E INTERVENTI art. 6, COMMA 1 LETTERE b), c), d), e) – DPR 380/2001 e s.m.....	12
CAPO IV VARIANTI A PROCEDURE EDILIZIE .....	12
ART. 010 – VARIANTI .....	12
CAPO V INTEGRAZIONI DOCUMENTALI PROCEDIMENTI EDILIZI E PAESAGGISTICI.....	12
ART. 011 – INTEGRAZIONI DOCUMENTALI.....	12
TITOLO III - ORGANI CONSULTIVI.....	13
CAPO I COMMISSIONE EDILIZIA E COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO.....	13
ART 012 – COMMISSIONE EDILIZIA .....	13
ART. 013 – COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO.....	15
ART. 014 – CRITERI E PRINCIPI DI RIFERIMENTO PER L'ESAME DEI PROGETTI E L'ESPRESSIONE DEL PARERE .....	19
TITOLO IV - ESECUZIONE INTERVENTI - VIGILANZA.....	20
CAPO I I LAVORI .....	20
ART. 015 – INIZIO DEI LAVORI.....	20
ART. 016 – ULTIMAZIONE DEI LAVORI.....	20
CAPO II I CANTIERI .....	20
ART. 017 – SICUREZZA NEI CANTIERI.....	20
ART. 018 – DISCIPLINA DEI CANTIERI.....	20

ART. 019 – DEMOLIZIONE DI FABBRICATI ESISTENTI, INDAGINI AMBIENTALI ED EVENTUALI BONIFICHE - AREE INDUSTRIALI DISMESSE .....	21
ART. 020 – OPERAZIONI DI SCAVO (TERRE E ROCCE DI SCAVO).....	22
ART. 021 – RECINZIONI E STRUTTURE PROVVISORIE DI CANTIERE .....	22
ART. 022 – RINVENIMENTI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO, STORICO ED ARTISTICO .....	22
ART. 023 – TOLLERANZA DI CANTIERE.....	22
ART. 024 – OCCUPAZIONI DI SUOLO PUBBLICO .....	23
ART. 025 – MANOMISSIONI DI SUOLO PUBBLICO.....	23
ART. 026 – PULIZIA E DECORO DEL SUOLO PUBBLICO .....	23
CAPO III VIGILANZA DELL'ATTIVITA' URBANISTICO-EDILIZIA.....	23
ART. 027 – FINALITA' .....	23
ART. 028 – ACCERTAMENTO DELLE OPERE .....	23
ART. 029 – SEGNALAZIONI OPERE ABUSIVE .....	23
ART. 030 – CONTROLLI TECNICI IN CORSO D'OPERA.....	23
ART. 031 – VERBALE DI CONTROLLO .....	24
ART. 032 – PROVVEDIMENTI CAUTELATIVI E REPRESSIVI .....	24
ART. 033 – REGOLARIZZAZIONE E SANZIONI.....	24
ART. 034 – SANZIONI .....	24
TITOLO V - AGIBILITA' DEGLI EDIFICI .....	25
CAPO I GENERALITA' .....	25
ART. 035 – FUNZIONE DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA' .....	25
ART. 036 – IMMOBILI SOGGETTI AL CERTIFICATO DI AGIBILITA' .....	25
ART. 037 – CERTIFICATO DI AGIBILITA' PARZIALE .....	25
ART. 038 – EFFICACIA DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA' .....	25
ART. 039 – CERTIFICAZIONE DELL'AGIBILITA' DI IMMOBILI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO .....	25
ART. 040 – LIBRETTO DELL'EDIFICIO .....	26
ART. 041 – SANZIONI .....	26
TITOLO VI - AMBIENTE URBANO .....	27
CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE AL DECORO ED ALLA MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI .....	27
ART. 042 – MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI.....	27
ART. 043 – MANUTENZIONE DELLE AREE SCOPERTE .....	27
ART. 044 – DECORO DEGLI EDIFICI .....	27
CAPO II QUALITA' ARCHITETTONICA E AMBIENTALE DEGLI EDIFICI.....	28

ART. 045 – INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE: DEFINIZIONE DEGLI ELEMENTI E DEI CRITERI PER LA VERIFICA DI CONFORMITA' AI CARATTERI ARCHITETTONICI ED AI VALORI DEL CONTESTO. ....	28
ART. 046 – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE: DEFINIZIONE DEGLI ELEMENTI E DEI CRITERI PER LA VERIFICA DI CONFORMITA' AI CARATTERI ARCHITETTONICI ED AI VALORI DEL CONTESTO. ....	28
ART. 047 – INTERVENTI EDILIZI NON COERENTI: OBBLIGATORIETA' DEL PROGETTO PRELIMINARE PER VALUTARNE GLI EFFETTI DI MODIFICAZIONE DEL CONTESTO .....	29
CAPO III ASPETTO TIPO-MORFOLOGICO DEGLI EDIFICI: ESTERNO.....	29
ART. 048 – COPERTURE .....	29
ART. 049 – IMPIANTI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI SULLE COPERTURE.....	29
ART. 050 – APERTURE NELLE COPERTURE.....	30
ART. 051 – ANTENNE TELEVISIVE TRADIZIONALI E PARABOLICHE RICEVENTI, COMIGNOLI, CANNE FUMARIE ED ALTRE SOVRASTRUTTURE .....	30
ART. 052 – CORNICIONI DI GRONDA ED ELEMENTI DI FACCIAIA .....	31
ART. 053 – SOTTOTETTI .....	31
ART. 054 – INCANALAMENTO ACQUE METEORICHE .....	32
ART. 055 – ASCENSORI .....	32
ART. 056 – SCALE DI SICUREZZA .....	32
ART. 057 – RIVESTIMENTI ESTERNI.....	32
ART. 058 – MANUFATTI E TUBAZIONI RELATIVI A SOTTOSERVIZI.....	33
ART. 059 – SERRAMENTI ESTERNI ED ELEMENTI OSCURANTI.....	33
ART. 060 – PORTE E PORTONI ESTERNI .....	33
ART. 061 – PARAPETTI .....	34
ART. 062 – ELEMENTI IN FERRO (INFERRIATE – RINGHIERE – ecc.) .....	34
ART. 063 – SPORGENZE FISSE .....	34
ART. 064 – SPORGENZE MOBILI.....	35
ART. 065 – ALLINEAMENTI.....	35
ART. 066 – ARRETRAMENTI E SPAZI CONSEGUENTI.....	35
ART. 067 – UNITA' ESTERNE IMPIANTI TRATTAMENTO DELL'ARIA, CONDIZIONATORI E CALDAIE .....	35
ART. 068 – TENDE PARASOLE .....	36
ART. 069 – SPAZI LIBERI CORTILI E AREE VERDI.....	36
ART. 070 – PAVIMENTAZIONI ESTERNE.....	36
ART. 071 – LOCALI IMMONDIZIA.....	37
ART. 072 – RECINZIONI .....	37
ART. 073 – PENSILINE COPRINGRESSO .....	38

ART. 074 – COPRINGRESSO SU RECINZIONI .....	38
ART. 075 – GAZEBO, PERGOLATI ED ARREDI DA GIARDINO (BARBECUE E MANUFATTI SIMILARI) .....	38
ART. 076 – PISCINE .....	38
ART. 077– PORTICI E GALLERIE .....	39
ART. 078 – ACCESSI CARRAI.....	39
ART. 079 – AUTORIMESSE / POSTI AUTO – DEPOSITO CICLI .....	40
ART. 080– INTERCAPEDINI STRADALI E GRIGLIE DI AEREAZIONE.....	40
CAPO IV COLORI E FINITURE DI FACCIATA.....	40
ART. 081 – ELEMENTI DI FINITURA DELLE FACCIATE.....	40
ART. 082– TINTEGGIATURA ESTERNA DEI FABBRICATI .....	41
ART. 083 – PREDISPOSIZIONE TUBAZIONI PER ILLUMINAZIONE PUBBLICA E RETE BANDA ULTRALARGA (B.U.L.) SUI PROSPETTI ESTERNI DEI FABBRICATI.....	42
CAPO V ASPETTO TIPO-MORFOLOGICO DEGLI EDIFICI: INTERNO.....	42
ART. 084 – ALTEZZA DEI LOCALI .....	42
ART. 085 – SOPPALCHI.....	42
ART. 086 – SUPERIFICI MINIME DEI LOCALI .....	42
ART. 087 – RAPPORTI AEROLLUMINANTI.....	42
ART. 088 – SCALE .....	43
ART. 089 – PIANI TERRENI E INTERRATI .....	43
CAPO VI VETRINE .....	43
ART. 090 – VETRINE IN GENERALE.....	43
ART. 091 – CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE.....	43
ART. 092 – VETRINE STORICHE E/O DI VALORE AMBIENTALE.....	43
ART. 093 – NUOVE APERTURE .....	43
ART. 094 – RIQUALIFICAZIONE DELLE VETRINE ESISTENTI .....	44
CAPO VII TOPONOMASTICA, TARGHE CONDOMINI .....	44
ART. 095 – TOPONOMASTICA E NUMERI CIVICI.....	44
ART. 096 – TARGHE IDENTIFICATIVE AMMINISTRATORI DI CONDOMINI .....	44
ART. 097 – SANZIONI .....	44
TITOLO VII - INTERVENTI PATRIMONIO ARBOREO PRIVATO .....	45
CAPO I AMBITO DI APPLICAZIONE E PROCEDURE AMMINISTRATIVE .....	45
ART. 098 – AMBITO DI APPLICAZIONE.....	45
ART. 099 – PROCEDURE AMMINISTRATIVE .....	45

ART. 100 – SEGNALAZIONE PREVENTIVA ABBATTIMENTO / MANUTENZIONE STRAORDINARIA ESSENZE ARBOREE.....	46
CAPO II TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI.....	47
ART. 101 – SCAVI IN PROSSIMITA’ DI ALBERI E ARBUSTI IN AREE PRIVATE .....	47
ART. 102 – PAVIMENTAZIONE ATTORNO ALLE ALBERATURE IN AREE PRIVATE .....	47
ART. 103 – SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI PER L’ABBATTIMENTO IN AREE PRIVATE.....	48
ART. 104 – INTERVENTI MANUTENTIVI SU AREE PRIVATE NON AD USO AGRICOLO.....	48
ART. 105 – INTERVENTI MANUTENTIVI SU AREE PRIVATE AD USO AGRICOLO EFFETTUATI DA AZIENDE E IMPRENDITORI AGRICOLI .....	48
ART. 106 – INTERVENTI EDILIZI E DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA SU AREE ALBERATE NON IN ZONA AGRICOLA .....	49
ART. 107 – PIANTUMAZIONE DELLE AREE PRIVATE .....	51
CAPO III TUTELE FITOSANITARIE E SANZIONI .....	51
ART. 108 – TUTELE FITOSANITARIE PREVISTE DALLA LEGGE.....	51
ART. 109 – LOTTA ANTIPARASSITARIA .....	51
ART. 110 – EMANAZIONE DI ORDINANZA SINDACALE .....	51
ART. 111 – SANZIONI E DANNI .....	52
TITOLO VIII - SOSTENIBILITA’ ED EFFICIENZA ENERGETICA .....	53
DEFINIZIONI .....	53
CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI E AMBITO DI APPLICAZIONE .....	57
PRESTAZIONI ENERGETICHE DELL’INVOLUCRO .....	58
CRITERI GENERALI PER L'ORIENTAMENTO E LA MORFOLOGIA DELL'EDIFICIO .....	59
Articolo 112 - PROTEZIONE DAL SOLE .....	59
Articolo 113 - ISOLAMENTO TERMICO DELL’INVOLUCRO DEGLI EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE .....	61
Articolo 114 - ISOLAMENTO TERMICO DELL’INVOLUCRO DI EDIFICI ESISTENTI .....	62
Articolo 115 - PRESTAZIONI DEI SERRAMENTI .....	62
Articolo 116 PRESTAZIONE ENERGETICA DEL SISTEMA EDIFICIO-IMPIANTO.....	63
Articolo 117 - MATERIALI ECOSOSTENIBILI .....	64
Articolo 118 - ISOLAMENTO ACUSTICO .....	64
Articolo 119 - Inerzia termica dell’involucro .....	64
Articolo 120 - VERIFICA CONDENSAZIONI .....	65
Articolo 121 - TETTI VERDI.....	65
Articolo 122 - ILLUMINAZIONE NATURALE.....	65
Articolo 123 - VENTILAZIONE NATURALE .....	65

Articolo 124 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA .....	65
EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI .....	68
Articolo 125 - SISTEMI DI PRODUZIONE DI CALORE AD ALTO RENDIMENTO .....	69
Articolo 126 - IMPIANTI CENTRALIZZATI DI PRODUZIONE DI CALORE .....	71
Articolo 127 - REGOLAZIONE LOCALE DELLA TEMPERATURA DELL'ARIA.....	71
Articolo 128 - SISTEMI RADIANTI A BASSA TEMPERATURA .....	71
Articolo 129 - CONTABILIZZAZIONE ENERGETICA .....	72
Articolo 130 - VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA.....	72
Articolo 131 - EFFICIENZA DEGLI IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE.....	72
Articolo 132 - PREVENZIONE E RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO .....	74
Articolo 133 - RIDUZIONE INQUINAMENTO ELETTRROMAGNETICO INTERNO (50 Hz) .....	74
Articolo 134 - IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA.....	74
UTILIZZO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI .....	75
Articolo 135 - FONTI RINNOVABILI PER COPERTURA FABBISOGNO ACS .....	75
Articolo 136 - IMPIANTI SOLARI FOTOVOLTAICI.....	76
Articolo 137 - INTEGRAZIONE DEGLI IMPIANTI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI .....	77
Articolo 138 - FOTOVOLTAICO: elementi di arredo pertinenziali.....	77
Articolo 139 - SISTEMI SOLARI PASSIVI.....	77
Articolo 140 - GEOTERMIA E RAFFRESCAMENTO SOLARE .....	77
AZIONI PER LA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE.....	78
Articolo 141 - SERVIZIO EROGAZIONE DELL'ACQUA POTABILE.....	78
Articolo 142 - RECUPERO ACQUE PIOVANE.....	78
Articolo 143 - RIDUZIONE EFFETTO GAS RADON.....	80
Articolo 144 - Controllo del microclima ESTERNO.....	80
EFFICIENZA ENERGETICA NEGLI EDIFICI DI CLASSE E8 .....	81
Articolo 145 - ENERGIA.....	81
Articolo 146 - EFFICIENZA NELL'UTILIZZO DELL'ACQUA .....	81
TITOLO IX - IMPIANTI FISSI PER LE TELECOMUNICAZIONI E LA RADIOTELEVISIONE.....	83
CAPO I AMBITO DI APPLICAZIONE.....	83
ART. 147 – AMBITO DI APPLICAZIONE.....	83
CAPO II LOCALIZZAZIONI.....	83
ART. 148 – LOCALIZZAZIONI VIETATE .....	83
ART. 149 – LOCALIZZAZIONI CONSENTITE .....	83
CAPO III NORME PROGETTUALI – ALTEZZE E DISTANZE DEGLI IMPIANTI.....	84

ART. 150 – NORME PROGETTUALI - ALTEZZE E DISTANZE DEGLI IMPIANTI.....	84
ART. 151 – DEROGHE.....	85
CAPO IV AUTORIZZAZIONE - INSTALLAZIONE ED ESERCIZIO .....	85
ART. 152 – AUTORIZZAZIONE COMUNALE ALL’INSTALLAZIONE E ALL’ESERCIZIO .....	85
ART. 153 – DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE .....	85
CAPO V NORMATIVA DI RIFERIMENTO .....	85
ART. 154 – RINVIO A NORME STATALI E REGIONALI .....	85
ART. 155 – SANZIONI .....	86
TITOLO X - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE.....	87
CAPO I TRANSITORIE.....	87
ART. 156 – ENTRATA IN VIGORE DEL LIBRETTO DELL’EDIFICIO .....	87
ART. 157 – ESERCIZIO DELLA FACOLTA’ DI NON AVVALERSI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.....	87
ART. 158 – NORME TRANSITORIE IN ORDINE ALL’ISOLAMENTO TERMICO ED ALLE PRESTAZIONI ENERGETICHE .....	87
CAPO II DIPOSIZIONI FINALI.....	87
ART. 159 – ENTRATA IN VIGORE.....	87
ART. 160 – ABROGAZIONE DI REGOLAMENTI COMUNALI PREVIGENTI.....	87
ALLEGATO A).....	88
DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI CON LE RELATIVE PROCEDURE CORRISPONDENTI.....	88
ALLEGATO B).....	90
PERMESSO DI COSTRUIRE (P.d.C.) .....	90
ALLEGATO C).....	94
DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA’ (D.I.A.) .....	94
ALLEGATO D) .....	98
SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA’ (S.C.I.A.).....	98
ALLEGATO E) .....	102
COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA’ (C.I.A.) ASSEVERATA.....	102
ALLEGATO F) .....	105
COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA’ (C.I.A.) .....	105
ALLEGATO G) .....	107
PARERE PRELIMINARE .....	107
ALLEGATO H) .....	109
AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA.....	109
ALLEGATO I).....	111



AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA CON PROCEDURA SEMPLIFICATA.....	111
ALLEGATO L) .....	113
COMMISSIONE EDILIZIA .....	113
ALLEGATO M) .....	115
COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO .....	115
ALLEGATO N) .....	117
CERTIFICATO DI AGIBILITA' .....	117
ALLEGATO O) .....	120
TAVOLOZZA DEI COLORI DELLA CITTA' .....	120
SOSTENIBILITA' AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA .....	121
ALLEGATO Q) .....	128
INTERVENTI SUL PATRIMONIO ARBOREO PRIVATO .....	128

# TITOLO I - NORME GENERALI

---

## CAPO I OGGETTO E FINALITA'

### ART. 001 – OGGETTO

Il Regolamento Edilizio disciplina le attività di trasformazione del territorio dettando disposizioni su: modalità costruttive e sostenibilità edilizia, aspetti tecnici, architettonici, estetici, ambientali, igienico-sanitari, sicurezza, vivibilità e fruibilità degli immobili e delle aree e degli spazi di pertinenza degli stessi.

### ART. 002 – FINALITA'

Il Regolamento Edilizio persegue l'ordinato sviluppo edilizio del territorio dettando norme e indicazioni per una trasformazione dello stesso compatibile con esigenze di caratteri ambientale, sociale ed economico.

### ART. 003 – DEROGHE

Sono ammesse deroghe alle norme del presente regolamento nei casi e nei limiti espressamente previsti dalle norme di legge vigenti.

Sono altresì consentite deroghe alle norme del presente regolamento e a quelle del "*Regolamento ~~locale~~ Comunale d'Igiene*" ove lo stato dei luoghi e i caratteri degli edifici esistenti non consentano il pieno rispetto delle disposizioni e delle norme di carattere igienico-sanitario ed in materia di abbattimento delle barriere architettoniche nei limiti previsti dalla normativa specifica.

### ART. 004 – DEFINIZIONI INTERVENTI EDILIZI E ATTI AMMINISTRATIVI CORRISPONDENTI

Gli interventi edilizi sono definiti dalla vigente normativa statale e regionale ed in particolare dall'art. 6, commi 1 e 2 del DPR 380/2001 e s.m. e dall'art. 27, comma 1 della L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

Le diverse tipologie di interventi edilizi sono assoggettate alle procedure amministrative indicate nella tabella di cui all'Allegato A) del presente Regolamento.

### ART. 005 – PRATICHE EDILIZIE E PAESAGGISTICHE "ON-LINE"

In considerazione degli obiettivi generali di semplificazione e dematerializzazione delle pratiche edilizie / paesaggistiche il Comune di Gorla Maggiore, attiva modalità "on-line" di presentazione e gestione delle istanze, comunicazioni e segnalazioni a carattere edilizio / paesaggistico in luogo di quelle tradizionali su supporto cartaceo. Il Comune di Gorla Maggiore, con apposito atto, determina le modalità operative nonché il carattere alternativo o sostitutivo delle procedure "on-line" rispetto alle procedure tradizionali.

## TITOLO II - PROCEDURE

---

### CAPO I TITOLARITA'

#### ART. 006 – PRESENTAZIONE ISTANZE – DENUNCE – SEGNALAZIONI - COMUNICAZIONI

Sono legittimati a presentare pratiche edilizie di qualsiasi natura e paesaggistiche i seguenti soggetti:

- a) il proprietario; nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari;
- b) l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;
- c) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
- d) il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura / mandato;
- e) il rappresentante legale del proprietario sia esso persona fisica o giuridica;
- f) il titolare di diritto di superficie;
- g) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 c.c.;
- h) l'enfiteuta;
- i) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- j) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la legge 3 maggio 1982, n. 203;
- k) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
- l) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
- m) il concessionario di attività estrattive, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività in concessione;
- n) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
- o) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
- p) colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio.

Nei suddetti casi il titolo di legittimazione può essere autocertificato ai sensi di legge in alternativa alla presentazione dello specifico atto.

#### ART. 007 – VOLTURA

In caso di trasferimento a terzi dell'immobile oggetto di permesso di costruire o dell'autorizzazione paesaggistica in corso di efficacia, l'avente causa è tenuto a chiederne la voltura allegando adeguata documentazione attestante l'avvenuto passaggio di proprietà.

### CAPO II PRINCIPALI PROCEDURE EDILIZIE

#### ART. 008 – PROCEDURE

Il presente Regolamento rimanda la descrizione delle principali procedure a carattere edilizio previste ai sensi di legge alle specifiche schede ad esso allegate. Negli allegati da B) a I), è inoltre indicata, per singole procedure, la documentazione da presentare a corredo in caso di attivazione delle stesse. Tali procedure sono:

- Permesso di Costruire (allegato B);

- Denuncia di Inizio Attività (allegato C);
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (allegato D);
- Comunicazione di Inizio Attività asseverata (allegato E);
- Comunicazione di Inizio Attività (allegato F);
- Parere Preliminare (allegato G);
- Autorizzazione Paesaggistica (allegato H);
- Autorizzazione Paesaggistica Semplificata (allegato I).

Ulteriori procedure, introdotte da normative successive, integreranno gli allegati senza necessità di approvazione specifica da parte del Consiglio Comunale.

## **CAPO III ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA**

### **ART. 009 – SEGNALAZIONE OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E INTERVENTI art. 6, COMMA 1 LETTERE b), c), d), e) – DPR 380/2001 e s.m.**

Trattandosi di attività edilizia libera, gli interventi di manutenzione ordinaria nonché gli interventi previsti dall'art. 6, comma 1, lettere b), c), d) e), del DPR 380/2001, di cui all'allegato A) del presente regolamento, non sono sottoposti a specifiche procedure abilitative.

Il soggetto legittimato può, preventivamente all'esecuzione delle opere, presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia un avviso utilizzando i modelli predisposti dal Comune, con un sommaria descrizione delle opere che intende eseguire.

## **CAPO IV VARIANTI A PROCEDURE EDILIZIE**

### **ART. 010 – VARIANTI**

Nel caso di opere in variante dovrà essere adottata la stessa procedura utilizzata per il progetto originale ovvero, qualora le nuove e/o diverse opere dovessero comportare una variazione della classificazione dell'intervento, dovrà essere attivata la procedura cui tale nuova classificazione è assoggettata ai sensi di legge (vedasi la tabella di cui all'Allegato A) del presente Regolamento).

## **CAPO V INTEGRAZIONI DOCUMENTALI PROCEDIMENTI EDILIZI E PAESAGGISTICI**

### **ART. 011 – INTEGRAZIONI DOCUMENTALI**

Per tutti i procedimenti di natura edilizia e paesaggistica le integrazioni richieste dagli uffici, che non riguardano documenti già in possesso dell'Amministrazione Comunale o non direttamente acquisibili presso altre pubbliche amministrazioni, dovranno essere prodotte entro il termine perentorio di 60 giorni, decorrenti dalla data di ricevimento della richiesta di integrazioni. La mancata presentazione nei predetti termini comporta l'archiviazione d'ufficio della pratica.

## TITOLO III - ORGANI CONSULTIVI

---

### CAPO I COMMISSIONE EDILIZIA E COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

#### ART 012 – COMMISSIONE EDILIZIA

##### 1 - ATTRIBUZIONI

La Commissione Edilizia è organo collegiale di consulenza tecnica del Comune. Ad essa spetta la formulazione di pareri non vincolanti in materia di edilizia.

La sua composizione, gli aspetti relativi alle modalità di scelta, nomina, incompatibilità, decadenza e sostituzione dei membri, sono contenuti nell'Allegato L) del presente Regolamento.

##### 2 - INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI SOTTOPOSTI A PARERE

Sono sottoposti a parere consultivo della Commissione i progetti relativi ai seguenti interventi edilizi per i quali è richiesto il rilascio del Permesso di Costruire anche in sanatoria:

- ristrutturazione edilizia;
- ampliamento e/o nuova costruzione di edificio;
- interventi oggetto di deroga agli strumenti urbanistici comunali;
- specifiche richieste da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

La Commissione potrà inoltre esprimere pareri, qualora richiesti dai competenti uffici, in ordine a:

- a) opere pubbliche comunali di carattere edilizio e progetti di sistemazione delle aree ad uso pubblico;
- b) progetti, particolarmente significativi, di riqualificazione e realizzazione di manufatti ed elementi d'arredo urbano da inserire negli spazi pubblici;

La Commissione Edilizia si esprime, inoltre, in ordine alle richieste di parere preliminare.

##### 3 - CASI DI ESCLUSIONE DEL PARERE

Il parere della Commissione non deve essere richiesto per:

- le proroghe di permesso di costruire;
- la voltura di permesso di costruire;
- le varianti di permesso di costruire relative ad opere interne;
- le manutenzioni straordinarie, ordinarie, risanamento conservativi e tutte quelle richieste non ricomprese nel punto precedente e/o presentate con procedure diverse dal Permesso di Costruire;
- le opere per le quali il responsabile dell'istruttoria abbia formulato una relazione di non conformità urbanistico - edilizia.

##### 4 - CONFLITTO DI INTERESSI

I Commissari non possono presenziare ai lavori della Commissione, sia nella fase d'esame che in quella decisionale, in riferimento a progetti da loro stessi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati.

I Commissari non possono partecipare altresì ai lavori della Commissione, sia nella fase d'esame che in quella decisionale quando, in riferimento al progetto sottoposto al parere della Commissione, abbiano un interesse proprio o del coniuge, o dei parenti ed affini entro il IV° grado.

##### 5 - ATTRIBUZIONI DEL PRESIDENTE E VICEPRESIDENTE

Il Presidente rappresenta la Commissione, fissa le date di convocazione d'intesa col Responsabile della struttura comunale competente stabilendo l'ordine del giorno dei lavori. Può ammettere alle sedute, informando la Commissione, il progettista per l'illustrazione del progetto e può invitare funzionari comunali ed esperti il cui contributo può risultare utile alla Commissione per l'espressione del parere.

Conduce la discussione e ne trae le conclusioni.

Il Vice-Presidente ha il compito di coadiuvare il Presidente e sostituirlo in caso di assenza.

## **5 - CONVOCAZIONE**

La Commissione si riunisce su convocazione scritta del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, sentito il Presidente della Commissione Edilizia, inviata tramite via telematica almeno due giorni prima della seduta. Almeno un giorno prima della data della seduta vengono resi disponibili l'ordine del giorno stabilito dal Presidente o suo delegato, ed i documenti necessari per l'esame, tra cui la relazione tecnico - giuridica del responsabile del procedimento.

## **6 - ORDINE DEL GIORNO DEI LAVORI**

L'Ordine del giorno dei lavori della Commissione dovrà contenere l'elenco dei progetti da esaminare con l'indicazione del nominativo del richiedente, della data dell'istanza, del numero del protocollo della pratica, dell'ubicazione e tipologia d'intervento edilizio.

L'ordine del giorno dei lavori viene redatto sulla base della data di presentazione al protocollo dei progetti o di loro integrazione compatibilmente con le esigenze di carattere istruttorio.

## **7 - VALIDITA' DELLE SEDUTE**

Le adunanze sono valide se intervengono almeno la metà più uno dei membri tra cui il Presidente e/o il Vicepresidente.

## **8 - PARTECIPAZIONE ALLE SEDUTE**

Le riunioni della Commissione Edilizia non sono pubbliche.

Il tecnico responsabile del procedimento partecipa alle sedute col compito di illustrare progetti ed i contenuti della relazione tecnico giuridica predisposta.

Informazioni integrative potranno essere richieste dalla Commissione, una sola volta e solo se necessarie all'espressione del parere, in quanto non dovranno causare un appesantimento ingiustificato del procedimento o comportare inutili ritardi rispetto ai termini stabiliti dalla legge per il rilascio dell'atto richiesto.

Alle sedute può partecipare con funzioni consultive il Responsabile della struttura comunale competente. Per progetti di particolare rilevanza per la città potrà presenziare alla seduta, senza diritto di voto, il Sindaco o un suo delegato.

## **9 - NATURA E TIPOLOGIA DEI PARERI**

La Commissione si esprime attraverso pareri tecnici aventi natura di atto collegiale. Il parere è consultivo e non costituisce presunzione di rilascio del permesso di costruire che è riservato esclusivamente al Responsabile della struttura competente il quale può assumere determinazioni difformi dandone puntuale motivazione.

Essendo di esclusiva competenza degli uffici comunali la verifica della conformità urbanistica edilizia dei progetti, la Commissione è chiamata ad esprimersi solo quando l'istruttoria abbia avuto esito positivo, anche con prescrizioni di adeguamento, circa la conformità stessa.

Il parere della Commissione dovrà riguardare la qualità architettonica, compositiva e funzionale del progetto, il rapporto con il contesto urbano e l'impatto estetico visuale dell'intervento.

La Commissione edilizia sui progetti esaminati secondo l'ordine del giorno esprime:

- a) parere favorevole;
- b) parere favorevole con richiesta motivata di modifiche di modesta entità rispetto al progetto presentato;
- c) parere contrario motivato con riferimento alle disposizioni del Regolamento Edilizio;
- d) richiesta di audizione del progettista per chiarimenti e /o illustrazioni del progetto.

## **10 - VALIDITA' DELLE DECISIONI**

Il parere s'intende validamente assunto qualora abbia ottenuto il voto della maggioranza dei componenti presenti. In caso di parità determina la valutazione il voto del Presidente o, se assente, del Vicepresidente.

## **11 - VERBALIZZAZIONE**

Le funzioni di segretario sono esercitate dal Responsabile del procedimento o da chi lo sostituisce in caso di assenza o impedimento.

Il Segretario redige il verbale delle sedute che deve contenere il nome dei presenti, la durata della seduta, l'indicazione delle pratiche trattate, una sintesi degli interventi e dei pareri espressi, con l'indicazione se siano stati espressi all'unanimità o a maggioranza. In tale ultimo caso devono essere riportate nel verbale le motivazioni dei voti contrari alla decisione assunta.

Il Segretario provvede alla loro raccolta ed archiviazione. I verbali devono essere sottoscritti dal Presidente e dal Segretario.

Il parere della Commissione viene inoltre allegato alla pratica stessa.

Solo il parere espresso collegialmente dalla Commissione potrà essere reso noto agli aventi diritto.

## **12 - SOPRALLUOGO**

E' data facoltà alla Commissione Edilizia di eseguire sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione del parere. In casi eccezionali la Commissione può delegare alcuni membri all'espletamento del sopralluogo.

## **13 - RAPPORTO TRA COMMISSIONE ED UFFICI TECNICI COMUNALI**

La Commissione può richiedere ai tecnici comunali chiarimenti in ordine alla conformità dei progetti in esame con la vigente legislazione e strumentazione urbanistica.

Rientra nei diritti di ciascun commissario richiedere la visione, ed eventualmente copia, di atti o estratti di strumenti urbanistici o di documenti in possesso delle strutture organizzative comunali utili all'espressione del parere.

## **14 - INDENNITA'**

Per la partecipazione alle sedute della Commissione è facoltà della Amministrazione Comunale prevedere un rimborso spese in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente.

# **ART. 013 – COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO**

## **1 - FINALITA'**

Il presente articolo disciplina l'istituzione, le attribuzioni e la composizione della Commissione per il Paesaggio ai sensi dell'art. 148 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 e s. m. i., e dell'art. 81 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 e s. m. i..

## **2 - ISTITUZIONE**

E' istituita la Commissione per il Paesaggio del Comune di Gorla Maggiore quale organo collegiale di consulenza tecnica.

La Commissione esprime pareri obbligatori e non vincolanti in materia di tutela paesaggistica ambientale sia ai fini del rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche di competenza sub delegata dalla Regione al Comune sia ai fini dell'espressione del giudizio nell'ambito dell'esame d'impatto paesistico previsto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvato con DCR n° VII/197 del 6 marzo 2001 come previsto dalla L.R. 7/2010 nel caso in cui la Valutazione di Impatto Paesistico risulti superiore alla soglia di rilevanza.

Presta, in entrambi i casi, particolare attenzione alla coerenza delle trasformazioni proposte con i principi, le norme ed i vincoli degli strumenti paesaggistici vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio. In attuazione dell'art 80 della Legge Regionale 12/2005 e dell'art. 32 della Legge 47/85, la Commissione esprime parere sulle opere abusive, oggetto di condono edilizio, realizzate in aree vincolate.

Oltre ai compiti previsti dalla normativa statale e regionale, la Commissione esprime parere sia sull'abbattimento, in ambito non vincolato, di essenze arboree fuori dai casi consentiti con semplice segnalazione degli interessati ai competenti uffici comunali dal "Regolamento comunale per gli interventi sul patrimonio arboreo".

La sua composizione, gli aspetti relativi alle modalità di scelta, nomina, incompatibilità, decadenza e sostituzione dei membri, sono contenuti nell'Allegato M) del presente Regolamento.

### **3 - PARERE RIGUARDANTE AMBITO VINCOLATO – AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA**

Ai fini del rilascio della autorizzazione paesaggistica, costituente atto distinto e presupposto rispetto al permesso di costruire e agli altri titoli legittimanti interventi urbanistico - edilizi, la Commissione valuta se le opere richieste, incidenti sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, vincolati in base al D.Lgs 42/04 così come modificato ed integrato, prevedano o meno modifiche suscettibili di arrecare pregiudizio ai beni paesaggistici e se siano compatibili con la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione del bene vincolato e del paesaggio.

La Commissione, sulle richieste di autorizzazione paesaggistica esprime:

- a) parere favorevole motivato;
- b) parere favorevole con indicazione motivata di modifiche di modesta entità rispetto al progetto esaminato;
- c) parere contrario motivato.

In caso di opere eseguite senza la prescritta autorizzazione paesaggistica o in difformità da essa, la Commissione esprime parere, nell'ipotesi previste dalla legge, in ordine alla compatibilità paesaggistica dell'intervento abusivo ed in ordine alla irrogazione delle sanzioni amministrative previste dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n°42. L'accertamento della compatibilità può essere subordinato, oltre al pagamento della sanzione pecuniaria, all'obbligo d'eseguire parziali misure di mitigazione dell'impatto paesaggistico.

### **4 - PARERE NELL'AMBITO DEL CONDONO EDILIZIO**

Ai fini del rilascio del provvedimento di condono edilizio riguardante opere realizzate su aree soggette a vincolo paesaggistico – ambientale, la Commissione esprime il proprio parere diretto ad accertare se l'opera abusiva non abbia pregiudicato i valori paesaggistici tutelati.

L'esito finale dell'accertamento, espresso dal Responsabile della struttura comunale competente per materia, ha efficacia vincolante per il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria.

### **5 - PARERE RIGUARDANTE AMBITO NON VINCOLATO – IMPATTO PAESISTICO**

Gli interventi da realizzare in ambiti non sottoposti a vincolo paesaggistico che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici sono soggetti all'esame d'impatto paesistico per accertare l'entità dei prevedibili effetti sul paesaggio.

L'esame si conclude con il giudizio d'impatto paesistico, di competenza comunale, quando dalla valutazione effettuata dal progettista, contestuale all'elaborazione del progetto, risulti che l'impatto è superiore alla soglia di rilevanza stabilita dal Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Ai fini del giudizio d'impatto paesistico la Commissione esprime parere sulla capacità d'inserimento della soluzione progettuale nell'assetto paesistico.

Quando l'impatto risulti superiore alla soglia di rilevanza ma inferiore alla soglia di tolleranza la Commissione, esaminati gli elaborati progettuali corredati da relazione paesistica a chiarimento del percorso di valutazione seguito dal progettista, esprime un giudizio d'impatto paesistico facendo riferimento alle seguenti categorie:

- impatto positivo, neutro o negativo.

E' positivo quando l'intervento contribuisce a qualificare il contesto anche attraverso la creazione di nuovi valori paesistici, è neutro quando l'intervento, pur non migliorativo, non produce effetti che compromettono i valori del paesaggio, è negativo quando l'intervento compromette o distrugge i valori paesistici esistenti. Negli ultimi due casi la Commissione può indicare la necessità di modifiche per migliorare l'inserimento nel contesto oppure la necessità di revisioni progettuali.



Nel caso in cui l'impatto risulti superiore alla soglia di tolleranza, anch'essa stabilita dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, la Commissione esprime un giudizio d'impatto facendo riferimento alle seguenti categorie: impatto positivo o negativo. In caso di valutazione d'impatto negativo la Commissione può indicare la necessità di riformulare il progetto oppure di ricondurlo con modifiche ad un impatto inferiore alla soglia di tolleranza.

#### **6 - PARERE PREVISTO DAL REGOLAMENTO COMUNALE PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO ARBOREO**

La Commissione deve esprimere parere preliminare sull'abbattimento di essenze, in ambito non vincolato, quando le motivazioni addotte per l'abbattimento non rientrano nei casi di comprovate ragioni di sicurezza, d'incolumità, di riqualificazione ambientale necessaria a causa di alberi ammalati e compromessi, di osservanza alla normativa privatistica. Solo dopo l'acquisizione del parere favorevole, gli interessati possono procedere all'intervento presentando la segnalazione al competente servizio comunale prevista dal Regolamento comunale per gli interventi sul patrimonio arboreo.

#### **7 - CASI DI ESCLUSIONE**

Non sono soggetti al parere della Commissione ai fini del rilascio di autorizzazione paesaggistica:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- b) gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agricola che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
- c) il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, colture industriali quali pioppeti a ciclo periodico, le opere di bonifica, antincendio o di conservazione, autorizzati in base alla normativa esistente in materia, da eseguirsi in aree classificate bosco negli altri casi di esclusione previsti dal Regolamento Comunale per gli interventi sul patrimonio arboreo.

Non sono soggetti al parere della Commissione ai fini del giudizio d'impatto paesistico oltre i progetti di intervento che non incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici anche i progetti che pur incidendovi hanno un impatto paesistico inferiore alla soglia di rilevanza.

Non sono soggetti al parere della Commissione sia gli abbattimenti, in ambito non vincolato, di esemplari arborei in caso di comprovate ragioni di sicurezza, d'incolumità, di riqualificazione ambientale necessaria a causa di alberi ammalati e compromessi, per osservanza alla normativa privatistica.

#### **8 - CONFLITTO DI INTERESSI**

I Commissari non possono presenziare ai lavori della Commissione, sia nella fase d'esame che in quella decisionale, in riferimento a progetti da loro stessi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati.

I Commissari non possono partecipare altresì ai lavori della Commissione, sia nella fase d'esame che in quella decisionale quando, in riferimento al progetto sottoposto al parere della Commissione, abbiano un interesse proprio o del coniuge, o dei parenti ed affini entro il IV° grado.

#### **9 - ATTRIBUZIONI DEL PRESIDENTE E VICE PRESIDENTE**

Il Presidente rappresenta la Commissione. Fissa le date di convocazione stabilendo, d'intesa con il Responsabile della struttura comunale competente, l'ordine del giorno dei lavori.

Può ammettere alle sedute, informando la Commissione, il progettista per l'illustrazione del progetto e può invitare funzionari comunali ed esperti il cui contributo può risultare utile alla Commissione per l'espressione del parere.

Il Presidente conduce la discussione e ne trae le conclusioni.

Il Vice Presidente ha il compito di coadiuvare il Presidente e sostituirlo in caso di assenza.

## **10 - CONVOCAZIONE**

La Commissione si riunisce su convocazione scritta del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, sentito il Presidente della Commissione Edilizia, inviata in via telematica almeno due giorni prima della seduta. Almeno un giorno prima della data della seduta vengono resi disponibili l'ordine del giorno stabilito dal Presidente ed i documenti necessari per la valutazione della Commissione degli oggetti inseriti nell'ordine del giorno tra cui la relazione tecnico – illustrativa del responsabile del procedimento.

## **11 - ORDINE DEL GIORNO DEI LAVORI**

L'Ordine del giorno dei lavori della Commissione deve contenere l'elenco degli interventi da esaminare con l'indicazione del nominativo del richiedente, della data e del numero del protocollo della pratica, dell'ubicazione e della consistenza della trasformazione. L'ordine del giorno dei lavori viene redatto sulla base della data di presentazione al protocollo dei progetti o di loro integrazione compatibilmente con le esigenze di carattere istruttorio.

## **12 - VALIDITA' DELLE SEDUTE**

Le adunanze sono valide se intervengono almeno la metà più uno dei membri tra cui il Presidente e/o il Vicepresidente.

## **13 - PARTECIPAZIONE ALLE SEDUTE**

Le riunioni della Commissione non sono pubbliche.

Il responsabile del procedimento partecipa alle sedute col compito di illustrare i progetti e le allegate relazioni dei progettisti.

Informazioni integrative possono essere richieste dalla Commissione, una sola volta e solo se necessarie all'espressione del parere, in quanto non devono causare un appesantimento ingiustificato del procedimento o comportare inutili ritardi rispetto ai termini stabiliti dalla legge per il rilascio dell'atto richiesto.

Alle sedute può partecipare con funzioni consultive il Responsabile della struttura comunale competente. Per progetti rilevanti per la città può presenziare alla seduta, senza diritto di voto, il Sindaco o un suo delegato.

## **14 - PARERI E VALIDITA' DELLE DECISIONI**

La Commissione esprime pareri tecnici aventi natura di atto collegiale. Il parere è consultivo e deve assumere quale criterio di valutazione la compatibilità degli interventi con il contesto paesaggistico ambientale.

E' valido il parere espresso a maggioranza dei componenti presenti. In caso di parità determina la valutazione il voto del Presidente o, se assente, del Vicepresidente.

## **15 - VERBALIZZAZIONE**

Le funzioni di segretario sono esercitate da un funzionario del Comune, designato dal Responsabile della struttura comunale competente per materia, unitamente al vicesegretario che lo sostituisce in caso di assenza o impedimento.

Il Segretario redige il verbale delle sedute che deve contenere il nome dei presenti, la durata della seduta, l'indicazione delle pratiche trattate, una sintesi degli interventi e dei pareri espressi, con l'indicazione se siano stati espressi all'unanimità o a maggioranza. In tale ultimo caso devono essere riportate nel verbale le motivazioni dei voti contrari alla decisione assunta. Il Segretario provvede alla loro raccolta ed archiviazione dei verbali.

I verbali devono essere sottoscritti dal Presidente e dal Segretario.

Il parere della Commissione viene inoltre allegato alla pratica stessa.

Tale parere, espresso collegialmente dalla Commissione, potrà essere reso noto agli aventi diritto.

#### **16 - SOPRALLUOGO**

E' data facoltà alla Commissione di eseguire sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione del parere. In casi eccezionali può essere delegato un membro all'esperimento del sopralluogo, che riferirà nella prima seduta utile.

#### **17 - INDENNITA'**

Per la partecipazione alle sedute della Commissione è facoltà della Amministrazione Comunale prevedere un rimborso spese come consentito dalla normativa vigente.

### **ART. 014 – CRITERI E PRINCIPI DI RIFERIMENTO PER L'ESAME DEI PROGETTI E L'ESPRESSIONE DEL PARERE**

Al termine del mandato le Commissioni redigono un documento consuntivo della attività svolta che viene trasmesso alla Giunta Comunale ed alle nuove Commissioni per eventuali aggiunte modificazioni ed integrazioni utili per una ulteriore definizione degli indirizzi.

Detti indirizzi dovranno privilegiare la tutela e la riproposizione dei caratteri tipo-morfologici tradizionali dell'edilizia locale, con riferimento agli interventi da eseguirsi nel nucleo urbano di antica formazione.

# TITOLO IV - ESECUZIONE INTERVENTI - VIGILANZA

---

## CAPO I I LAVORI

### ART. 015 – INIZIO DEI LAVORI

La comunicazione di inizio lavori deve essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia nei termini previsti dalle leggi vigenti per ciascuna procedura edilizia utilizzando i moduli predisposti.

Le sole opere di approntamento del cantiere non costituiscono effettivo avvio dei lavori.

Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori, fatta salva la possibilità di proroga prevista dalle norme di legge, l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza dell'atto amministrativo.

### ART. 016 – ULTIMAZIONE DEI LAVORI

I lavori di costruzione si considerano ultimati quando gli stessi siano ritenuti idonei a richiedere il certificato di agibilità.

L'ultimazione dei lavori va comunicata allo Sportello Unico dell'Edilizia utilizzando i modelli predisposti dal Comune.

## CAPO II I CANTIERI

### ART. 017 – SICUREZZA NEI CANTIERI

I cantieri devono essere installati secondo le regole di sicurezza e custodia nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali europee vigenti in materia di prevenzione, di segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti.

E' obbligatoria, negli interventi edilizi, l'installazione di sistemi di ancoraggio al fine di prevenire le cadute dall'alto ai sensi dell'art. 3.3.8 del Titolo III del Regolamento ~~Locale~~ **Comunale** di Igiene.

### ART. 018 – DISCIPLINA DEI CANTIERI

Ai cantieri si applicano le seguenti disposizioni:

- a) nel cantiere deve obbligatoriamente essere affissa, in vista al pubblico, una tabella di dimensioni adeguate, contenente gli estremi del titolo abilitativo, del suo intestatario, del progettista, del nome dell'impresa esecutrice dei lavori, del direttore dei lavori, del responsabile dei lavori se nominato, del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (se previsto) e di esecuzione, del progettista delle opere in cemento armato, dovrà inoltre riportare tutti i dati relativi al Piano di Sicurezza e Coordinamento (se previsto), alla notifica preliminare e alla data di inizio lavori;
- b) nel cantiere deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali il progetto in corso di realizzazione e la documentazione prevista dalla normativa vigente in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro e nei cantieri temporanei e mobili (ex D.Lgs. n.81/2008);
- c) i cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge o dal Regolamento ~~Locale~~ **Comunale** di Igiene Tipo; nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, tali alloggi devono possedere i requisiti prescritti dal Regolamento ~~Locale~~ **Comunale** di Igiene Tipo e comunque devono assolvere i requisiti minimi previsti dal D.Lgs 81/2008 e s.m.i.;

- d) i relativi impianti di acqua potabile e di fognatura, devono, per quanto possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio ASL ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti;
- e) è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo sostituisca.

Con provvedimento motivato, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori.

## **ART. 019 – DEMOLIZIONE DI FABBRICATI ESISTENTI, INDAGINI AMBIENTALI ED EVENTUALI BONIFICHE - AREE INDUSTRIALI DISMESSE**

Sono opere di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

Le demolizioni che abbiano carattere autonomo sono soggette a idoneo titolo abilitativo.

Gli interventi di demolizione, sotto responsabilità dell'esecutore dei lavori e del direttore dei lavori, dovranno garantire le corrette modalità di smaltimento delle macerie, nonché quelle in ordine all'abbattimento delle polveri, al livello di rumorosità, alla sicurezza del personale e alle eventuali opere di bonifica.

Prima dell'inizio dei lavori di demolizione deve essere effettuata una indagine ambientale preliminare del sito, condotta ai sensi del Regolamento ~~Locale~~ **Comunale** di Igiene al fine di individuare, nelle aree sede di una precedente attività, le zone di deposito, l'eventuale presenza di serbatoi interrati, di accumulo di sostanze e materiali potenzialmente pericolosi, tossico-nocivi o comunque inquinanti per il suolo e le acque di falda e quindi di procedere, se necessario, alla messa in sicurezza dell'area o allo smaltimento dei materiali da demolizione secondo quanto previsto dalla vigente normativa. I materiali derivanti ed idonei al riuso possono essere riutilizzati, previo adeguato trattamento, come previsto dalla normativa vigente.

Nel caso in cui materiali di demolizione presentino i requisiti di cui al D. Lgs. n. 36 del 13/01/03 ed al Decreto 27 Settembre 2010 e successive eventuali modifiche ed integrazioni devono essere conferiti in discarica previa comunicazione ai competenti uffici comunali mediante invio di copia del formulario di accompagnamento del rifiuto, oppure possono essere avviati al recupero o al riutilizzo nell'ambito dello stesso cantiere qualora risulti consentito.

Al termine dei lavori di demolizione deve essere effettuata un'indagine ambientale integrata del suolo e delle acque di falda, eseguita secondo i criteri e metodi di cui al D.Lgs n. 152/06 e successive modifiche ed integrazioni ai fini dell'eventuale bonifica dell'area che dovrà essere effettuata, se necessario, secondo le procedure di cui al citato D.Lgs prima di procedere con la realizzazione delle nuove costruzioni.

Il proprietario di un'area industriale o commerciale dimessa, ovvero chi ne ha la disponibilità, dovrà, anche in caso di non riutilizzo o rioccupazione, provvedere alla messa in sicurezza e/o bonifica degli impianti, attrezzature e materiali presenti nell'area e dovrà sottoporre l'area ad indagine ambientale. Dovrà altresì realizzare gli interventi idonei ad impedire l'accesso agli estranei con l'obbligo di mantenere in efficienza i dispositivi di sicurezza attuati

Al fine di assicurare, nell'ambito dell'attività edificatoria il rispetto dei limiti di accettabilità della contaminazione dei suoli e delle acque fissati dalla normativa vigente, vengono individuate, quali siti da sottoporre ad indagine ambientale ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs 152/2006, le seguenti tipologie di aree:

- attività industriali/artigianali dimesse
- attività comportanti deposito e/o commercio di idrocarburi, ovvero utilizzo e/o deposito e/o commercio di sostanze o preparati pericolosi
- discariche incontrollate di rifiuti speciali e/o tossico-nocivi e/o rifiuti solidi urbani e assimilabili
- aree oggetto di Piani Urbanistici attuativi in relazione ai quali la competente ARPA ritenga necessario accertare l'eventuale intervenuta alterazione della qualità delle acque e dei suoli.

## **ART. 020 – OPERAZIONI DI SCAVO (TERRE E ROCCE DI SCAVO)**

Qualsiasi attività edilizia, dalla piccola costruzione alla grande opera, che presuppone l'escavazione del suolo e quindi la produzione di terre e rocce da scavo è soggetta agli obblighi di legge (ad oggi D.M. 161/2012) ed al Regolamento **Comunale** di Igiene ~~Locale (R.L.)~~ **(R.C.I.)**

## **ART. 021 – RECINZIONI E STRUTTURE PROVVISORIE DI CANTIERE**

Il titolare del permesso di costruire, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare, mediante opportune recinzioni<sup>1</sup> con materiali idonei, provvisoriamente l'area impegnata dai lavori, comunque adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi; a tal fine si dovrà ottenere esplicito nulla-osta dagli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati.

In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.

Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.

Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalate sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della strada e nei relativi regolamenti attuativi.

Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.

Quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

L'amministrazione comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

Tutte le strutture provvisorie del cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili), devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Le fronti dei ponti verso strade chiuse con stuoie o similari devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

## **ART. 022 – RINVENIMENTI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO, STORICO ED ARTISTICO**

Gli interventi che prevedono scavi in centro storico e nelle aree di interesse archeologico devono essere preventivamente comunicati alla competente Soprintendenza.

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione ai medesimi.

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

## **ART. 023 – TOLLERANZA DI CANTIERE**

Fatti salvi i diritti dei terzi, costituiscono tolleranze di cantiere, senza che ciò comporti obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici, le seguenti percentuali con un minimo garantito di 2,00 cm e con un limite massimo non superiore a 10,00 cm:

- 0,50 % per le misure inferiori o uguali a 5,00 m;
- 0,35 % per le misure oltre 5,00 m e fino a 15,00 m;
- 0,25 % per le misure comprese tra 15,00 m e 30,00 m;
- 0,20 % per le misure superiori a 30,00 m.

---

<sup>1</sup> Cfr art. 3.3.1 del Regolamento Locale di Igiene Tipo.

#### **ART. 024 – OCCUPAZIONI DI SUOLO PUBBLICO**

Prima di effettuare l'occupazione di suolo pubblico devono essere espletate tutte le procedure previste dallo specifico regolamento in materia.

#### **ART. 025 – MANOMISSIONI DI SUOLO PUBBLICO**

Prima di effettuare manomissioni del suolo pubblico devono essere espletate tutte le procedure previste dallo specifico regolamento in materia.

#### **ART. 026 – PULIZIA E DECORO DEL SUOLO PUBBLICO**

Durante i lavori le vie e gli spazi pubblici devono essere mantenuti puliti e decorosi.

Al termine dei lavori le vie e gli spazi pubblici devono essere restituiti alla circolazione perfettamente puliti e decorosi.

### **CAPO III VIGILANZA DELL'ATTIVITA' URBANISTICO-EDILIZIA**

#### **ART. 027 – FINALITA'**

La vigilanza sull'attività urbanistico – edilizia è esercitata per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive contenute nel progetto.

#### **ART. 028 – ACCERTAMENTO DELLE OPERE**

I competenti uffici del Sportello Unico per l'Edilizia e gli agenti della Polizia Locale sono tenuti a vigilare affinché chiunque esegua lavori contemplati dal presente regolamento sia in possesso del necessario titolo legittimante.

Essi hanno l'obbligo di accertare l'eventuale realizzazione di opere edilizie in assenza dei necessari titoli abilitativi, in totale o parziale difformità dagli stessi, ovvero in violazione delle disposizioni del presente Regolamento o delle modalità esecutive fissate dagli stessi titoli abilitativi.

#### **ART. 029 – SEGNALAZIONI OPERE ABUSIVE**

A seguito di segnalazione da parte di ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria di presunta violazione urbanistico – edilizia, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia verifica la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Le segnalazioni e le denunce di soggetti terzi devono prospettare in maniera circostanziata gli elementi che facciano supporre l'avvenuta realizzazione di opere abusive. Anche in questo caso verrà effettuata la verifica da parte del Responsabile della struttura.

#### **ART. 030 – CONTROLLI TECNICI IN CORSO D'OPERA**

I competenti uffici comunali effettuano, anche congiuntamente ad altri enti competenti (ASL, ARPA, VV.FF., ecc.), i controlli tecnici sull'attività edilizia per accertare la rispondenza delle opere edilizie al progetto assentito o asseverato.

Conseguentemente non costituiscono oggetto di accertamento o di valutazione da parte del controllo tecnico gli elementi, i presupposti, gli atti o i fatti, anche di carattere procedurale già acquisiti per il rilascio del provvedimento edilizio ovvero autocertificati dal progettista e già verificati dal responsabile del procedimento edilizio.

I sopralluoghi degli uffici comunali hanno inoltre per oggetto la verifica dell'osservanza delle misure sulla formazione e tenuta dei cantieri edili contenute nel presente regolamento, fatte salve le competenze del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli ambienti di lavoro dell'ASL.

In sede di sopralluogo, a richiesta del personale addetto ai controlli e degli agenti della Polizia Locale, dovranno essere esibiti i documenti abilitativi all'esecuzione delle opere e forniti i chiarimenti necessari per una completa ed esaustiva visione sulla condotta dei lavori.

Ove possibile i sopralluoghi dovranno avvenire in presenza del direttore dei lavori.

Qualora si accerti l'esecuzione di opere difformi dal progetto, approvato o autocertificato, a meno di varianti ammissibili durante lo svolgimento delle opere, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia assumerà i provvedimenti repressivi degli abusi accertati secondo quanto prescritto dalla legislazione vigente.

Ai fini dei bonus energetici l'Amministrazione effettuerà una serie di sopralluoghi nelle fasi della costruzione ritenute salienti ai fini del risparmio energetico anche concordandoli con la committenza in tutti quei casi in cui vengano richiesti bonus edificatori o abbattimenti degli oneri di urbanizzazione dovuti e quant'altro previsto dal sistema incentivante di cui al successivo Titolo VIII.

### **ART. 031 – VERBALE DI CONTROLLO**

I soggetti verificatori dovranno redigere un dettagliato rapporto nel quale saranno indicati il committente, il costruttore, il direttore dei lavori e l'ubicazione del cantiere, i risultati e gli elementi emersi negli accertamenti e nelle verifiche tecniche svolte.

In caso di accertamento di abuso edilizio, da individuare in modo puntuale e circostanziato, devono essere indicati i responsabili della violazione.

Il rapporto viene poi inoltrato al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia per l'adozione delle conseguenti determinazioni di competenza.

### **ART. 032 – PROVVEDIMENTI CAUTELATIVI E REPRESSIVI**

E' di competenza del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, l'adozione dei provvedimenti di sospensione dei lavori, la demolizione e riduzione in pristino di competenza comunale, nonché l'irrogazione delle sanzioni amministrative.

Il Responsabile ordina l'immediata sospensione dei lavori, con effetto sino all'adozione e notifica entro 45 giorni dei provvedimenti sanzionatori definitivi, accerti l'inosservanza delle norme, delle prescrizioni e delle modalità stabilite nei titoli abilitativi.

Il mancato rispetto del termine suddetto non priva del potere sanzionatorio.

### **ART. 033 – REGOLARIZZAZIONE E SANZIONI**

Il responsabile dell'abuso può chiedere il permesso di costruire a sanatoria ove sussistano i presupposti di legge. Diversamente, a seconda della tipologia e gravità dell'abuso edilizio, si applicando la restituzione in pristino ovvero le sanzioni pecuniarie di legge.

Sono comunque fatte salve le ulteriori sanzioni penali.

### **ART. 034 – SANZIONI**

Per le violazioni delle norme del presente regolamento si applica l'art. 7 bis del D.Lgs. 267/2000 nonché il procedimento di applicazione delle sanzioni amministrative di cui alla Legge 689/81 e successive modificazioni salvo che per la violazione sia già prevista una specifica sanzione.

La sanzione amministrativa è prevista nella misura da un minimo di 75 Euro ad un massimo di 500 Euro.



# TITOLO V - AGIBILITA' DEGLI EDIFICI

---

## CAPO I GENERALITA'

### ART. 035 – FUNZIONE DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Il Certificato di Agibilità abilita ad utilizzare o abitare organismi edilizi.

Il Certificato di Agibilità attesta la sussistenza, valutata secondo quanto dispone la legislazione vigente, delle condizioni di sicurezza, di igiene, di salubrità e di risparmio energetico degli edifici e degli impianti.

La procedura connessa al Certificato di Agibilità, di cui all'Allegato N) del presente Regolamento, permette, inoltre, di verificare la rispondenza del prodotto edilizio realizzato rispetto al progetto approvato o asseverato.

### ART. 036 – IMMOBILI SOGGETTI AL CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Il Certificato di Agibilità è necessario per tutti gli edifici che siano stati oggetto dei seguenti interventi edilizi:

- nuova costruzione;
- ricostruzione, sopraelevazione, ampliamento totali o parziali;
- altri tipi di intervento, totali o parziali, attuati su edifici esistenti che abbiano comportato una modifica delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico.

Il Certificato di Agibilità è inoltre necessario qualora ricorrano le condizioni di verifica in ordine ad un nuovo utilizzo dell'edificio o di parti di esso.

### ART. 037 – CERTIFICATO DI AGIBILITA' PARZIALE

In presenza di particolari condizioni è possibile certificare l'agibilità in modo parziale e cioè riferirla a singole parti del fabbricato. In tal caso, oltre agli usuali allegati il soggetto legittimato dovrà:

- allegare l'elaborato planimetrico catastale che individui, in modo chiaro ed inequivocabile, le parti per le quali si chiede l'agibilità parziale;
- dimostrare l'avvenuta corresponsione dell'intero importo del contributo di costruzione, eventualmente dovuto, conseguente al titolo abilitativo con cui sono state realizzate le opere relative all'edificio stesso;
- dimostrare che le parti comuni e le parti accessorie e pertinenziali connesse alla parte di immobile oggetto di agibilità sono state completate.

### ART. 038 – EFFICACIA DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'

L'agibilità è valutata in funzione della destinazione d'uso dell'immobile.

L'agibilità non è assoggettata a limiti temporali. La sua validità rimane condizionata dal permanere in essere delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, staticità, risparmio energetico, accessibilità e superamento barriere architettoniche.

### ART. 039 – CERTIFICAZIONE DELL'AGIBILITA' DI IMMOBILI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO

Per qualsiasi edificio, o parti di esso, realizzato in assenza dei necessari titoli abilitativi e successivamente condonato, il certificato di agibilità può essere rilasciato solo se le opere sanate non risultino contrastanti con le norme di legge in generale o regolamentari in materia di sicurezza statica, di prevenzione incendi e degli infortuni. La rispondenza deve essere dimostrata da idonea documentazione da allegarsi alla richiesta di condono, ovvero trasmessa successivamente. In carenza di tale documentazione il certificato di agibilità non potrà essere rilasciato.

Tali disposizioni in materia di condono non sono applicabili alla richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria.

#### **ART. 040 – LIBRETTO DELL'EDIFICIO**

Per le nuove costruzione e per quelle oggetto di ristrutturazione attuata mediante demolizione e ricostruzione, è prevista l'obbligatorietà di dotarsi di un libretto dell'edificio contenente tutti le informazioni, i dati catastali, i titoli abilitativi a carattere edilizio, nonché tutta la documentazione che attesti l'assolvimento degli obblighi di legge.

Tale documento potrà essere reso sia in forma cartacea che in formato digitale, custodito ed aggiornato a cura del proprietario ovvero dell'amministratore in caso di edificio condominiale.

#### **ART. 041 – SANZIONI**

Per le violazioni delle norme del presente regolamento si applica l'art. 7 bis del D.Lgs. 267/2000 nonché il procedimento di applicazione delle sanzioni amministrative di cui alla Legge 689/81 e successive modificazioni salvo che per la violazione sia già prevista una specifica sanzione.

La sanzione amministrativa è prevista nella misura da un minimo di 75 Euro ad un massimo di 500 Euro.

## TITOLO VI - AMBIENTE URBANO

---

### CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE AL DECORO ED ALLA MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

#### ART. 042 – MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio in tutte le sue parti in piena conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene ed in condizioni di decoro.

In particolare, i proprietari sono tenuti a mantenere in buono stato le parti degli edifici prospicienti o visibili da aree pubbliche come: i fronti, le coperture, le gronde ed i canali di gronda, i fumaioli ed i camini degli immobili, nonché i pilastri ed i soffitti dei porticati, le pareti degli anditi, degli atri, delle scale, dei corridoi e di tutti i luoghi d'uso comune, con particolare riferimento ai rivestimenti, agli intonaci ed alle tinteggiature delle murature.

In caso di inottemperanza agli obblighi previsti ai precedenti commi, il Comune può provvedere d'ufficio all'esecuzione delle opere necessarie, a spese del proprietario, quando questi, regolarmente diffidato, non abbia provveduto in un congruo termine prefissato all'esecuzione degli interventi connessi alle esigenze di decoro, di igiene ed incolumità pubblica.

Ai fini della sicurezza generale delle persone, in particolare in ambito condominiale in quanto l'effetto di guasti può essere trasferito a soggetti terzi, si rimanda agli obblighi previsti dalla legge in materia di manutenzioni e verifiche periodiche degli impianti elettrico, idrico e termico (compresa l'evacuazione dei prodotti della combustione).

#### ART. 043 – MANUTENZIONE DELLE AREE SCOPERTE

Le aree libere e le pertinenze dei fabbricati devono essere mantenute in condizioni di decoro e pulizia.

In particolare si deve evitare che, per incuria, le stesse possano diventare depositi di materiale e/o rifiuti, e che vi cresca vegetazione spontanea. Nel caso in cui tali aree si presentassero in condizioni indecorose, l'Amministrazione comunale potrà provvedere come indicato all'articolo precedente.

#### ART. 044 – DECORO DEGLI EDIFICI

È vietato l'utilizzo delle facciate degli edifici per collocarvi elementi aggiuntivi e manufatti di qualsiasi genere ad eccezione di quelli necessari per garantire servizi primari di pubblico interesse come: reti tecnologiche, pubblica illuminazione, segnaletica urbana, ecc..

Potranno essere, inoltre, apposti elementi quali: vetrinette, insegne, attrezzature e/o scritte di identificazione commerciale e pubblicitaria, installazioni luminose, tende solari, lapidi commemorative, targhe, ecc., secondo quando previsto e disposto negli appositi regolamenti in materia.

Gli elementi ed i manufatti architettonici e/o decorativi esistenti non possono essere rimossi senza preventivo provvedimento di assenso del Comune, previa presentazione di un progetto globale che giustifichi l'eliminazione dell'elemento decorativo. È comunque vietata l'asportazione o la modifica degli elementi di pregio che devono essere idoneamente preservati durante qualsiasi intervento.

Nel caso di interventi sui fronti, gli stessi devono comunque essere coerenti e unitari rispetto alle caratteristiche architettoniche del fabbricato.

Le nuove costruzioni e le ricostruzioni di edifici, anche privi di connotazione storico-architettonica, ubicate in zone anche esterne alla città antica, devono comunque rispettare e/o favorire con la loro disposizione ed aspetto esteriore la salvaguardia di alberi di alto fusto autoctoni o comunque significativi e gli scorci prospettici, le visuali e le vedute sul verde e/o su complessi monumentali.

Il ripristino delle condizioni originarie delle facciate e coperture deturpate da atti vandalici (scritte o disegni) non è subordinato ad alcuna forma di autorizzazione e deve essere effettuato tempestivamente dal proprietario.

## CAPO II QUALITA' ARCHITETTONICA E AMBIENTALE DEGLI EDIFICI

### ART. 045 – INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE: DEFINIZIONE DEGLI ELEMENTI E DEI CRITERI PER LA VERIFICA DI CONFORMITA' AI CARATTERI ARCHITETTONICI ED AI VALORI DEL CONTESTO.

Gli elementi sui quali si attua la verifica della qualità architettonica ed edilizia e delle modificazioni indotte sul contesto urbano, ambientale e/o paesistico sono i seguenti:

- modalità di aggregazione e inserimento della nuova costruzione rispetto ad altre costruzioni già presenti nel contesto urbano di riferimento in rapporto ai modelli aggregativi già esistenti;
- tipologie edilizie adottate, in riferimento a quelle già presenti o caratterizzanti il contesto;
- altimetria dei fronti, facendo riferimento alle altezze degli edifici circostanti esistenti;
- orientamento dei fronti verso gli spazi pubblici o d'uso collettivo, in rapporto alle linee di orientamento dei fabbricati che determinano, nello stato di fatto, la delimitazione degli spazi stessi (tracciati guida e direzioni prevalenti);
- coperture previste con riferimento alla tipologia, all'inclinazione, ai materiali ed al colore delle coperture già presenti nel contesto considerato;
- caratteri architettonici e compositivi degli edifici con riferimento particolare ai volumi (semplici o articolati) ed ai prospetti (rapporto pieni/vuoti, moduli, materiali, colori);
- elementi di delimitazione degli spazi privati coerenti con quelli esistenti.

Il Regolamento Edilizio riconosce gli elementi sopra elencati come *"principi regolatori"* che si aggiungono ai criteri progettuali contenuti nello strumento urbanistico, ai quali deve rapportarsi la nuova edificazione perché la stessa possa considerarsi coerente con il contesto che accoglierà l'intervento, al fine di perseguire l'obiettivo di una qualità architettonica ed edilizia diffusa.

### ART. 046 – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE: DEFINIZIONE DEGLI ELEMENTI E DEI CRITERI PER LA VERIFICA DI CONFORMITA' AI CARATTERI ARCHITETTONICI ED AI VALORI DEL CONTESTO.

Gli elementi sui quali si attua la verifica della qualità architettonica ed edilizia e delle modificazioni indotte sul contesto urbano, ambientale e/o paesistico degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sono rappresentati, in linea generale, dalla valenza storica del fabbricato (sia come elemento singolo che come parte di un tessuto), dagli elementi strutturali e decorativi che lo compongono oltre che dai caratteri dell'"aspetto esteriore" e quindi dalla percezione complessiva del fabbricato e del fabbricato inserito nel suo contesto di riferimento.

Le possibilità di modificazione degli edifici esistenti sono fissate dallo strumento urbanistico generale o dagli strumenti attuativi e costituiscono la prima *"regola"* alla quale il progetto edilizio deve conformarsi.

Qualora gli strumenti urbanistici consentano la modificabilità dei caratteri dell'esistente, i *"principi regolatori"* sui quali si attua la verifica delle modificazioni indotte nel contesto urbano, ambientale e/o paesistico degli interventi sono i seguenti:

- a) per gli interventi di demolizione e ricostruzione, nonché per gli interventi di ristrutturazione edilizia attuati mediante interventi di demolizione e ricostruzione, si applicano i criteri di verifica di cui al precedente art. 45.
- b) per gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia che prevedono il mantenimento dell'involucro esterno dei fabbricati, la verifica sarà effettuata in rapporto ai seguenti elementi:

- presenza di caratterizzanti connotazioni compositive dei fronti esterni;
- presenza di elementi stilistici e decorativi proposti secondo sequenze articolate e riconoscibili;
- materiali e tecniche lavorative delle finiture di facciata;
- tipologia delle coperture.

La verifica sarà svolta anche tenendo in considerazione i caratteri degli edifici esistenti nel contesto considerato.

## **ART. 047 – INTERVENTI EDILIZI NON COERENTI: OBBLIGATORIETA' DEL PROGETTO PRELIMINARE PER VALUTARNE GLI EFFETTI DI MODIFICAZIONE DEL CONTESTO**

Gli interventi di nuova edificazione che propongono soluzioni progettuali non coerenti con i “*principi regolatori*” dei caratteri architettonici e dei valori del contesto esistente, in rapporto agli elementi di cui ai precedenti articoli 45 e 46, sono soggetti alla presentazione del progetto preliminare di cui all’articolo 08 ed all’allegato G) del presente Regolamento.

Laddove la proposta progettuale non rispettasse, in tutto o in parte, i su indicati “principi regolatori”, ma dovesse essere ritenuta particolarmente innovativa e giudicata utile al perseguimento della qualità architettonica e di miglioramento del contesto, la stessa potrà essere valutata in termini positivi sentiti gli uffici e le Commissioni Edilizia e del Paesaggio nei casi previsti.

## **CAPO III ASPETTO TIPO-MORFOLOGICO DEGLI EDIFICI: ESTERNO**

### **ART. 048 – COPERTURE**

Le coperture degli edifici, se realizzate a falde inclinate, devono preferibilmente essere conformi ai modelli tipici dell’edilizia tradizionale locale in termini di forma, pendenza e materiali.

Devono essere, di norma, evitate forme complicate e atipiche, o pendenze eccessive, salvo che si tratti di edifici per funzioni specialistiche, ovvero riconducibili a tipi edilizi innovativi così come descritti al precedente articolo 47.

Tutti i nuovi edifici, nonché gli edifici oggetto del completo rifacimento della struttura della copertura, devono essere muniti di idonei manufatti fissi tali da consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulla copertura stessa come previsto dal Regolamento ~~Locale~~ **Comunale** di Igiene.

Quando i manufatti sono costituiti da dispositivi fissi di ancoraggio che permettono l'uso di altri attrezzi per garantire la sicurezza (ad esempio imbracatura di sicurezza, funi di trattenuta, ecc.), gli stessi devono risultare conformi alla normativa tecnica vigente. Tali manufatti devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità e corredati dall’apposito libretto d’uso e manutenzione con annotate le verifiche periodiche di legge.

Costituiscono riferimento le Norme Tecniche UNI, il “*Regolamento ~~Locale~~ Comunale d’igiene*”, le eventuali direttive e linee di indirizzo dell’Azienda Sanitaria Locale e/o della Regione.

### **ART. 049 – IMPIANTI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI SULLE COPERTURE**

Sulle coperture, esistenti e di progetto, l’installazione di impianti solari e/o fotovoltaici per la produzione di acqua calda sanitaria e/o di energia elettrica deve avvenire nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa in materia e secondo i sotto indicati criteri di inserimento e contestualizzazione:

- l’installazione dovrà avvenire preferibilmente su corpi accessori e/o aventi già un manto di copertura improprio rispetto ai materiali tradizionali degli ambiti storici e con valenza storica;
- gli impianti dovranno avere una superficie significativa e sufficientemente sviluppata al fine di massimizzare i rendimenti, oltre che risultare adeguatamente integrati rispetto alle coperture; in caso di presenza di più unità immobiliari, l’intervento dovrà essere asservito, ove possibile, ad una pluralità di unità immobiliari;
- nel caso di pannelli solari termici non è consentita l’installazione sulla copertura di serbatoi d’accumulo;

- nelle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi le installazioni devono rispettare le norme antincendio.

#### **ART. 050 – APERTURE NELLE COPERTURE**

Gli abbaini, le finestre raso falda e i lucernari ricavati nelle falde delle coperture dovranno avere dimensioni minime necessarie a garantire la funzionalità dei locali principali (locali di abitazione), accessori e servizi igienici/lavanderia a cui sono riferiti così come definiti dal Regolamento ~~Locale~~ **Comunale** di Igiene; ove visibili dagli spazi pubblici o privati-comuni dovranno risultare allineati con le sottostanti aperture con un'ampiezza dei serramenti che non superi quella delle sottostanti aperture sul fronte.

Nel centro storico e negli edifici di vecchio impianto i terrazzi potranno essere realizzati in sostituzione di coperture incongrue per materiali, tipologia e geometria costruttiva, con accesso da spazi praticabili.

La realizzazione di terrazzi ricavati in falda è comunque ammessa al fine di garantire la funzionalità dei locali principali a cui sono riferiti e nel rispetto dei sotto indicati criteri validi anche per abbaini, finestre raso falda e lucernari:

- mantenere la continuità del cornicione e della linea di colmo della copertura garantendo la distanza minima di 1,00 m da ciascuno di tali elementi;
- avere altezza inferiore alla linea di colmo e non interessare le travi cantonali o gli spigoli del tetto.

Le pavimentazioni dei terrazzi dovranno essere realizzate con materiali della tradizione locale (ad esempio cotto) e gli stessi non potranno essere coperti con strutture incongrue.

Gli abbaini, le finestre raso falda, i lucernari e i terrazzi ricavati nelle falde delle coperture dovranno comunque, in linea generale, essere congrui con la composizione architettonica dell'edificio oltre che avere un inserimento razionale rispetto ai locali ed alle specifiche destinazioni d'uso degli stessi da dimostrare con idonea documentazione tecnica.

In caso di interventi che prevedano l'inserimento o la creazione di nuove aperture su tetti incongrui per materiali, contestualmente dovranno essere adottate tutte le soluzioni utili a risolvere gli aspetti di incongruità.

Gli abbaini esistenti, o di nuova formazione, non sono computati al fine della determinazione dell'altezza media ponderale di cui all'articolo 63 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12.

#### **ART. 051 – ANTENNE TELEVISIVE TRADIZIONALI E PARABOLICHE RICEVENTI, COMIGNOLI, CANNE FUMARIE ED ALTRE SOVRASTRUTTURE**

Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazioni di edifici esistenti, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio e televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata con diametro inferiore al metro e colori mimetizzanti con la copertura. L'installazione dovrà avvenire, quando possibile, su falde secondarie e mai sui prospetti, balconi, altane, torri ecc..

Sono vietate le discese dalle antenne con cavi volanti. Tali cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi, opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

E' comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere, in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di pubblico decoro, l'installazione di un impianto centralizzato di antenna radio-televisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

Per i comignoli caratterizzati da elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali è obbligatorio il restauro conservativo.

Eventuali variazioni delle dimensioni e del posizionamento sono consentite, previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e comunque nel rispetto delle norme di tutela ambientale ed igienico-sanitarie.

Nei casi di riordino delle coperture, è consigliabile un conveniente raggruppamento dei comignoli esistenti.

Per la costruzione di nuovi comignoli è obbligatorio l'uso di forme e materiali tradizionali per il centro storico e per gli edifici di più vecchio impianto.

Le canne fumarie, in caso di nuovo posizionamento devono essere collocate (per quanto è possibile) ad una

distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto.

E' vietato costruire nuove canne fumarie esterne applicate alle parti visibili dallo spazio pubblico o su corti o ambiti interni agli edifici meritevoli di tutela; per quelle esistenti e incongrue, nei casi di ristrutturazione complessiva dell'edificio, si prescrive la eliminazione con riorganizzazione.

In particolari situazioni di necessità, ovvero, connesse ad interventi di interesse pubblico potranno essere prese in esame soluzioni esterne, anche non tradizionali, purché inserite in un progetto generale della facciata e delle coperture. In tali casi l'intonaco di rivestimento della canna fumaria, deve essere tinteggiato in coerenza con il colore della facciata.

I torrini esalatori devono risultare, per forma e materiali, congrui alle forme ai materiali impiegati per i comignoli. Se non protetti da coppi speciali, potranno sporgere dal manto di copertura solo se rivestiti in lamiera di rame, ovvero, in altro materiale che risulti cromaticamente compatibile con quelli utilizzati per le coperture.

Ogni qualvolta si preveda un intervento di restauro o ristrutturazione complessiva della facciata e/o della copertura è obbligatoria la sostituzione dei comignoli e dei torrini incongrui ed attuare tecniche di mimetismo al fine di collocare tali elementi nelle posizioni meno visibili dagli spazi pubblici.

La costruzione dei camini deve sempre esser conforme alle norme antincendio e di buona tecnica.

## ART. 052 – CORNICIONI DI GRONDA ED ELEMENTI DI FACCIATA

Gli aggetti di gronda, in tutti gli edifici ove esistano elementi architettonici tradizionali, devono essere trattati con criteri di restauro conservativo. Ove non fosse possibile questo tipo di intervento gli aggetti possono essere ricostruiti seguendo le forme e le tecniche tradizionali.

In caso di edifici tradizionali è vietato l'utilizzo di materiali costruttivi come:

- travetti in calcestruzzo;
- legname perlinato;

Se già presenti elementi di questo genere o incongrui questi dovranno in sede di intervento essere demoliti e ricostruiti con le tecniche e le forme tradizionali.

Per le nuove costruzioni, considerate le particolari condizioni climatiche del territorio comunale, le coperture con aggetti di gronda a protezione dei prospetti dovranno essere coerenti con il linguaggio architettonico adottato dal progettista e con il contesto di riferimento.

## ART. 053 – SOTTOTETTI

Il sottotetto è lo spazio sottostante l'intradosso della copertura dell'edificio e sovrastante l'ultimo piano dell'edificio stesso.

Gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi necessitano di una idonea progettualità atta ad assicurare, in armonia con il contesto edificato, il rispetto del decoro e dei caratteri architettonici dell'edificio oggetto dell'intervento.

Eventuali alterazioni della sagoma devono sempre assicurare un equilibrato ed armonico inserimento nel contesto di riferimento.

I locali dei sottotetti, senza la permanenza di persone, devono avere un'altezza media ponderale minore di m. 2,40 e un rapporto aeroilluminante non superiore al valore di ~~1/20~~ **1/10**

Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono essere fatti salvi i requisiti ed i contenuti di cui alla L.R. 15 luglio 1996, n.15 e successive modificazioni e integrazioni. ~~I locali abitabili dovranno avere un'altezza media di m. 2,40 fatto salvo le tolleranze di cui al precedente art. 023.~~

***Qualora l'intervento di recupero del sottotetto comporti una modificazione delle altezze di colmo e/o di gronda, la porzione di sottotetto oggetto di intervento di recupero, deve avere una altezza media ponderale (calcolata come rapporto tra il volume oggetto di recupero e la superficie con  $h > m.1,50$ ) di m. 2,40, fatto salvo le tolleranze di cui al precedente art.023.***

***I locali abitabili, così come definiti dal vigente Regolamento Comunale d'Igiene, dovranno avere una altezza media non inferiore a m. 2,40.***



## **ART. 054 – INCANALAMENTO ACQUE METEORICHE**

I canali di gronda e i pluviali devono essere realizzati in rame obbligatoriamente per il centro storico e per gli edifici di pregio anche esterni allo stesso. Nelle zone esterne al centro storico i canali di gronda e i pluviali devono essere preferibilmente realizzati in rame; in alternativa è consentito l'impiego della lamiera preverniciata con cromie riconducibili al rame o comunque a tonalità adeguate al prospetto.

I canali ed i pluviali dovranno avere uno sviluppo circolare, consono alle tradizioni del luogo.

Il posizionamento dei pluviali dovrà essere oggetto di particolare studio in relazione all'importanza dell'edificio ed in ogni caso alla partitura compositiva della facciata.

Di norma i pluviali devono essere posizionati, seguendo una linea verticale, alle estremità della facciata, prevedendone, per quanto possibile, l'uso per due facciate contigue.

I pluviali non devono occludere alla vista particolari architettonici e decorativi; in presenza degli aggetti di facciata e delle cornici orizzontali, devono rispettarne l'integrità.

Nei fabbricati posti in fregio ad aree stradali è obbligatorio raccogliere le acque delle coperture e dei terrazzi con idonei canali di gronda e pluviali; i pluviali non potranno sporgere dai muri a confine con spazi pubblici fino all'altezza di 2,40 m.

## **ART. 055 – ASCENSORI**

Gli ascensori da realizzare a servizio degli edifici devono essere collocati di norma all'interno degli stessi, nel rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza, prevenzione incendi, infortuni e superamento barriere architettoniche.

Nel caso di comprovata impossibilità tecnica di realizzare ascensori all'interno, impossibilità da documentare a cura del progettista con apposita relazione, essi potranno essere collocati all'esterno degli edifici esistenti, coerentemente con le caratteristiche architettoniche dell'edificio servito e nel rispetto del contesto circostante e comunque col minor impatto possibile.

La progettazione di nuovi ascensori esterni alla sagoma dell'edificio dovrà essere oggetto di uno studio puntuale delle soluzioni compositive in relazione al contesto.

## **ART. 056 – SCALE DI SICUREZZA**

Le scale di sicurezza da realizzarsi a servizio degli edifici devono essere di norma collocate all'interno degli stessi, nel rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza e di prevenzione incendi.

Nel caso di comprovata impossibilità tecnica, da documentare a cura del progettista con apposita relazione, di realizzare tali scale all'interno, le scale di sicurezza potranno essere collocate all'esterno degli edifici esistenti, purché progettate e realizzate tenendo conto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio a servizio del quale vengono costruite e nel rispetto del contesto circostante.

## **ART. 057 – RIVESTIMENTI ESTERNI**

La finitura esterna degli edifici da eseguire da cielo a terra su tutte le facciate (compresi i risvolti laterali) dovrà impiegare materiali e tecnologie coerenti con la tipologia e le finiture dell'edificio e con il contesto urbano in cui lo stesso è inserito.

I rivestimenti esterni dovranno garantire i criteri di ordine, decoro e di qualità architettonica anche in termini di manutenzione e pulizia degli stessi una volta realizzati.

E' ammessa la realizzazione, in lieve aggetto rispetto alla facciata e coerentemente con la finitura della facciata stessa, di una zoccolatura.

Per il centro storico e per gli edifici di pregio, gli intonaci esterni devono essere eseguiti con malta di calce, o con malta di calce e cemento al 50%, e rifiniti con intonachino a calce.

In generale è consentito l'utilizzo di rivestimenti esterni "a cappotto". Sui fronti prospettanti direttamente la pubblica via, in tutti i casi in cui tale tipologia di intervento determini lievi sporgenze rispetto all'area di pubblica circolazione, detti rivestimenti potranno avere uno spessore massimo di cm 10,00. Deve, comunque, essere salvaguardata la continuità della cortina oltre che il mantenimento della dimensione minima dello spazio pubblico (marciapiede, sede stradale, ecc.) prevista dalle vigenti normative. E'



opportuno che le displanarità conseguenti vengano attenuate con il posizionamento in facciata di elementi verticali come pluviali, cornici, ecc.

Nel caso in cui la realizzazione di "cappotti" esterni interessasse aree di proprietà comunale dovrà essere preventivamente acquisito competente nulla osta.

E' vietato l'utilizzo di rivestimenti esterni "a cappotto" sui fronti di edifici di pregio architettonico quando determinino alterazione dei fronti stessi.

#### **ART. 058 – MANUFATTI E TUBAZIONI RELATIVI A SOTTOSERVIZI**

Ogni edificio deve dotarsi di un manufatto nel quale avranno recapito le condutture distributive dei servizi in oggetto e saranno collocati gli strumenti di misurazione dei consumi (contatori).

La superficie esterna di tale manufatto, se ricavato sul prospetto dell'edificio (sia esterno che interno) dovrà essere cromaticamente trattata omogeneamente rispetto alla tonalità di colore utilizzata per il paramento murario nel quale è inserito. Nel caso in cui detti manufatti vengano ricavati all'interno delle recinzioni, dovranno essere opportunamente e correttamente inseriti.

Le tubazioni e gli impianti relativi agli allacciamenti ai sottoservizi dovranno essere sempre interrati ovvero posti sotto traccia secondo i casi e secondo le indicazioni tecnico-progettuali fornite dall'Azienda erogatrice. Solo in casi particolari, da documentare, potranno essere accettate soluzioni alternative che prevedano, in tutto o in parte, l'installazione di tubazioni / impianti esterni (ad esempio sulle pareti esterne del fabbricato) a condizione che gli stessi vengano trattati cromaticamente in modo coerente ed omogeneo rispetto alla parete di riferimento.

#### **ART. 059 – SERRAMENTI ESTERNI ED ELEMENTI OSCURANTI**

I serramenti esterni di ogni edificio devono essere coerenti con la tipologia ed i materiali impiegati nell'edificio.

A titolo esemplificativo:

- uniformi per colore e materiali;
- coerenti rispetto alla tipologia edilizia ed alle scelte architettoniche cui sono riferiti;
- rispondenti alle caratteristiche generali di ordine e di decoro.

Allo scopo di garantire la sicurezza, la difesa dalle intemperie e l'oscuramento degli ambienti, le finestre devono essere munite di persiane ovvero di elementi tipologicamente differenti in caso di soluzioni architettoniche unitarie armonicamente inserite nel contesto, nei casi di recupero di edifici di valore storico e di restauro di immobili vincolati, o nelle nuove costruzioni in relazione al contesto in cui dovranno sorgere.

Il colore dei nuovi serramenti esterni, anche nei casi in cui si riproponga il colore originario, deve essere riconducibile alla tavolozza dei colori di Gorla Maggiore (Allegato O del presente Regolamento).

Le eventuali riprese di coloriture parziali devono essere eseguite con colori eguali a quelli dei serramenti esistenti.

Il serramento chiuso non deve sporgere rispetto al filo di facciata.

Gli elementi oscuranti esterni del piano terreno, quando previsti, potranno, in tutti i casi, sporgere rispetto al filo di facciata di un massimo di 5 cm.

E' vietato l'utilizzo di doppie finestre. Nel caso di eventuali situazioni in essere, in occasione di interventi edilizi (manutentivi, di risanamento o ristrutturazione) si dovrà provvedere ad un adeguamento prevedendo l'installazione di vetro camera.

#### **ART. 060 – PORTE E PORTONI ESTERNI**

I portoni e le porte di valore e/o coerenti con l'impianto architettonico di facciata devono essere oggetto di sola manutenzione e restauro conservativo.

In caso di esteso degrado dell'infisso in legno si potrà intervenire attraverso sostituzione con infisso di eguali dimensioni, forme, materiali e finiture.

Le porte e i portoni dovranno essere collocati arretrati rispetto al filo di facciata e non con apertura sulla pubblica via.

Pur privilegiando il recupero del colore originale e l'omogeneità cromatica dei fronti, la colorazione degli infissi di porte e portoni può diversificarsi da quella degli infissi dei piani superiori, soprattutto in presenza di destinazioni d'uso diverse dalla residenze, comunque, sempre in conformità con la tavolozza dei colori di Gorla Maggiore.

In presenza di interventi unitari sulla facciata, dovranno essere rimossi gli infissi esterni incongrui per forma e materiale rispetto al complesso dell'edificio.

I serramenti ammessi per le aperture ai piani terra devono comunque risultare coerenti con la tipologia ed i materiali impiegati nell'edificio.

Per le serrande dei negozi dovranno essere previste soluzioni con manufatti in ferro a battenti, a soffietto o scorrevoli. Sono ammesse chiusure completamente schermanti esclusivamente se realizzate in legno, naturale o verniciato applicati all'infisso della medesima finitura.

Sono vietati i vetri "a specchio".

Inoltre non sono ritenute ammissibili le serrande a fascioni continui di lamiera e le chiusure a doghe ribaltabili a libro sull'esterno della facciata.

### **ART. 061 – PARAPETTI**

I parapetti devono essere posizionati laddove sussista pericolo di caduta da uno spazio praticabile, indipendentemente dalla funzione di quest'ultimo. Dovranno essere eseguiti con materiali e finiture attinenti al contesto circostante e coerenti con la tipologia architettonica dell'edificio secondo quanto indicato dal successivo articolo e comunque, nel rispetto di quanto disposto, al riguardo, dal vigente Regolamento ~~Locale~~ **Comunale** di Igiene.

### **ART. 062 – ELEMENTI IN FERRO (INFERRIATE – RINGHIERE – ecc.)**

Tutti gli elementi in ferro di finitura della facciata (grate, ringhiere, cancelli, cancellate, ferma imposte, ecc.) costituiscono fattori essenziali dell'immagine degli edifici e devono essere scelti ed inseriti coerentemente con la tipologia dell'edificio. Qualora detti elementi risultassero di particolare pregio, ne è vietata la rimozione ed è consentita la sola manutenzione.

In caso di documentato degrado, è ammessa la sostituzione con stessi materiali, forme e colori.

Il trattamento di tutti questi elementi in ferro dovrà riproporre il colore originale mediante pulitura.

- Inferriate: sono ammesse le tipologie tradizionali ad elementi verticali con o senza elementi di decoro e del tipo a raggiera, con o senza motivi decorativi per le lunette soprastanti porte, portoni, vetrine e aperture di box.

Non sono ammesse inferriate con disegno non appartenente alla tradizione locale (es.: a barra incrociata con inclinazione a 45° del tipo "alla romana" oppure aggettanti "alla spagnola").

Sono ammesse tipologie diverse dalle tradizionali quando trattasi di nuova costruzione a condizione che la tipologia adottata risulti organica con la costruzione stessa.

Le inferriate, di norma, non devono sporgere dal filo esterno del paramento murario.

- Ringhiere: sono ammesse tutti i tipi tradizionali. Sono ammesse tipologie diverse dalle tradizionali quando trattasi di nuova costruzione a condizione che la tipologia adottata risulti organica con la costruzione stessa.

Le colorazioni normalmente ammesse per gli elementi in ferro sono quelle riconducibili alle tonalità del grigio micaceo opaco.

### **ART. 063 – SPORGENZE FISSE**

Nei fabbricati posti in fregio ad aree stradali pubbliche (comprese piazze, parcheggi, ecc.) comunque aperte al pubblico transito, tutte le sporgenze fisse (balconi, aggetti, sporti, ecc.) e applicate (rigide come pensiline, insegne, pluviali, ecc. o mobili come serramenti, tende, ecc.) sono limitate alle seguenti dimensioni:

- sporgenza massima 0,10 m fino all'altezza di 4,50 m in assenza di marciapiede ed a 2,40 m in presenza di marciapiede;

- sporgenza massima pari al marciapiede (ove presente), per le altezze intermedie tra 2,40 m e 4,50 m;
- al di sopra di 4,50 m, in assenza di marciapiede, la sporgenza massima è limitata a 1,50 m.

Dovranno essere inserite in maniera congrua con il contesto urbano e con l'edificio di riferimento nell'ambito di uno studio complessivo della facciata.

#### **ART. 064 – SPORGENZE MOBILI**

Le finestre del piano terreno a quota inferiore a 2,20 m dal piano del marciapiede stradale, non potranno essere munite di serramenti girevoli all'esterno e non potranno nemmeno essere munite di davanzali o inferriate o contorni sporgenti oltre i 4 cm.

I serramenti delle vetrine e delle porte, aperte sul suolo pubblico adibite al passaggio, dovranno essere realizzate in modo che si aprano verso l'interno e che non diano luogo ad alcun sporto fuori dalla linea del muro di facciata.

#### **ART. 065 – ALLINEAMENTI**

Il Comune può chiedere, fatte salve le distanze minime previste dalla legge o dallo strumento urbanistico, l'allineamento con edifici preesistenti, al fine di garantire il rispetto delle condizioni di sicurezza, di transitabilità e di fruibilità delle aree pubbliche, o la continuità del disegno urbano.

Il Comune può chiedere, la costituzione di fronti unitari degli edifici, anche con l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia continua verso gli spazi aperti al pubblico.

#### **ART. 066 – ARRETRAMENTI E SPAZI CONSEGUENTI**

Gli spazi derivati dalla costruzione degli edifici in arretramento agli allineamenti preesistenti, se non recintati, devono essere sistemati con soluzioni che contribuiscono al miglioramento della qualità dello spazio urbano.

Tale spazio deve essere sistemato a verde, oppure dotato di idonea pavimentazione che si deve integrare con quella pubblica esistente.

Per i fronti ciechi realizzati a seguito di edificazione di aree limitrofe, in assenza di armonizzazione delle relative progettazioni, si deve prevedere la predisposizione di elementi di mimetismo dei fronti medesimi, anche facendo ricorso alla realizzazione di pareti verdi.

#### **ART. 067 – UNITA' ESTERNE IMPIANTI TRATTAMENTO DELL'ARIA, CONDIZIONATORI E CALDAIE**

Le unità esterne facenti parte di impianti per il trattamento dell'aria e di impianti di condizionamento possono essere installati, specialmente nelle zone del Centro Storico, solo se rispettosi dei seguenti criteri:

- dovranno essere collocati su prospetti o aree interne non visibili dalla pubblica via;
- in caso di edifici condominiali, ovvero negli insediamenti di tipo omogeneo (come nel caso della tipologia "a schiera"), dovrà essere individuata una collocazione (replicabile ai vari piani e per tutte le unità abitative) che risponda ai requisiti generali di ordine e di decoro oltre che a quanto stabilito dal comma precedente;
- in presenza di edifici provvisti di balconi / terrazze dovrà essere privilegiata la collocazione sugli stessi "a pavimento" e prioritariamente prospettanti i cortili interni;
- qualora fosse documentata l'impossibilità al rispetto dei su indicati criteri, potranno essere prese in considerazione e valutate altre soluzioni che, comunque, dovranno rispondere ai requisiti generali di ordine e di decoro;
- in casi particolari, per esigenze di mimesi, potrà essere richiesto che gli impianti vengano tinteggiati con la stessa tonalità di colore dei prospetti nell'ambito dei quali vengono inseriti;
- tutte le nuove costruzioni dovranno prevedere, già nella fase progettuale, la dotazione degli impianti in argomento ed indicarne la collocazione sia che si tratti di impianti centralizzati oppure

non. Tale previsione progettuale dovrà, in ogni caso, rispettare i criteri stabiliti dal presente articolo.

Le caldaie per riscaldamento autonomo devono essere previste, nelle nuove costruzioni, all'interno della sagoma dell'edificio nel rispetto delle norme di sicurezza vigenti.

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente le caldaie devono essere posizionate prioritariamente all'interno degli alloggi. Qualora ciò non sia possibile per motivate esigenze tecniche connesse al rispetto della normativa vigente, le caldaie non dovranno essere poste su facciate principali o fronteggianti spazi pubblici, ma potranno essere installate sui prospetti interni, su logge, terrazzi, appositi rientri e dovranno essere del tipo a basamento oppure incassate nello spessore della muratura e tinteggiate di colore uguale a quello della facciata.

#### **ART. 068 – TENDE PARASOLE**

Nell'ambito degli edifici è possibile l'installazione di tende parasole nelle tipologie: a braccio estensibile, a pantalera (a rullo o con telaio fisso), realizzate in tessuto o telo plastificato leggero, purché nel rispetto dei sotto indicati criteri e requisiti:

- quando previste a schermatura, potranno essere poste solo su porte di ingresso o portefinestre;
- dovrà esserne dimostrata la necessità in relazione all'esposizione solare;
- dovranno avere dimensioni minime indispensabili utili per garantire la schermatura solare;
- le colorazioni dovranno essere coordinate in modo armonico con quelle dell'edificio e delle sue finiture.

Nel centro storico e negli edifici di più vecchio impianto, verso gli spazi pubblici, si devono utilizzare soluzioni interne al serramento in caso contrario, soluzioni alternative devono essere preventivamente assentite.

In caso tende a protezione di aperture con accesso a balconi la l'elemento chiusura deve essere previsto solo su un solo lato dei tre disponibili.

Nelle realtà condominiali, o in particolari contesti, soprattutto di tipo omogeneo (come insediamenti "a schiera") dovrà essere salvaguardata una omogeneità morfo-tipologica, garantendo l'omogeneità di materiali, forme, dimensioni, altezze, colore e posizioni nelle eventuali future installazioni di analoghi manufatti all'interno del medesimo contesto.

Sono fatte salve le normative di settore e/o della normativa civilistica ove applicabili.

#### **ART. 069 – SPAZI LIBERI CORTILI E AREE VERDI**

Le aree scoperte di pertinenza dei fabbricati o tra essi compresi, i cortili e le aree verdi dovranno essere sistemati e mantenuti in condizioni di ordine e decoro, con il massimo sviluppo possibile delle sistemazioni a verde e giardino, nel rispetto degli indici di permeabilità previsti dallo strumento urbanistico generale.

Eventuali depositi di merce allo scoperto, nelle aree in cui sono ammissibili in coerenza con le destinazioni d'uso prescritte dallo strumento urbanistico generale, devono rispondere a criteri di ordine e decoro.

L'Amministrazione Comunale può disporre il rispetto di tali criteri e condizioni e prescrivere i necessari rimedi per la sistemazione delle aree, compresa la formazione di quinte arboree protettive verso l'esterno.

Le stesse disposizioni si applicano anche nel caso di aree non ancora edificate o per qualunque ragione non edificabili.

#### **ART. 070 – PAVIMENTAZIONI ESTERNE**

Le pavimentazioni esterne delle aree pertinenziali degli edifici dovranno rispettare i seguenti criteri:

- garantire la necessaria coerenza con l'edificio ed il suo contesto sia in termini di cromatismi che di materiali;
- in caso di insediamento omogeneo (ad esempio con tipologia "a schiera"), le pavimentazioni esterne dovranno essere omogenee tra le diverse unità edilizie ed in caso di interventi successivi tesi alla loro sostituzione con materiali o colorazione diverse dall'originale, tale omogeneità dovrà comunque essere salvaguardata;

- garantire livelli di sicurezza antisdrucchiolo adottando pendenze e scarichi adeguati ad un corretto convogliamento delle acque.

#### **ART. 071 – LOCALI IMMONDIZIA**

Ogni edificio plurifamiliare di nuova costruzione o oggetto di un intervento di ristrutturazione attuata mediante con demolizione e ricostruzione, deve essere dotato di un locale in cui depositare i contenitori per la raccolta differenziata delle immondizie. Tali locali dovranno avere le dimensioni minime previste dalle vigenti disposizioni in materia igienico-sanitaria e dovranno essere predisposti in maniera tale da garantire un accesso agevole agli operatori addetti al servizio di raccolta.

Le pareti di tali locali, i cui accessi dovranno avere ampiezza adatta all'agevole passaggio dei contenitori delle immondizie, dovranno essere rivestiti internamente di materiale impermeabile facilmente e perfettamente pulibile.

Nelle costruzioni unifamiliari dovrà essere predisposto adeguato spazio nel muro di cinta verso la strada, idoneo ad alloggiare, nei giorni destinati alla raccolta, i contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti.

I locali in argomento, quando ricavati all'esterno della sagoma del fabbricato, devono comunque essere studiati in modo da inserirsi armonicamente nel contesto.

In ogni caso sono fatte salve le disposizioni specifiche previste dal vigente Regolamento ~~locale~~ **Comunale** di Igiene.

#### **ART. 072 – RECINZIONI**

Gli spazi scoperti di pertinenza delle costruzioni possono essere delimitati con recinzioni o con siepi in vivo. Le recinzioni che fronteggiano spazi pubblici dovranno permettere la più ampia visione da e verso l'esterno, fatte salve le recinzioni, anche in muratura piena, qualora necessarie al mantenimento delle cortine urbane dell'ambiente storico consolidato. Tutti i manufatti dovranno rispettare l'allineamento con le recinzioni esistenti e non dovranno ostacolare la visibilità delle intersezioni o degli innesti stradali.

Potranno essere previste, per esigenze ambientali, igieniche o di sicurezza, soluzioni alternative di recinzione.

I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso.

Le recinzioni tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate:

- a) con muro pieno (solo tra le proprietà);
- b) con muretto o cordolo sovrastato da reti, cancellate o siepi;
- c) con reti e siepi;
- d) con pali infissi al suolo e rete di protezione.

Per quanto possibile, esse devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.

Per le nuove costruzioni di edifici plurifamiliari, con più di quattro unità immobiliari, è necessario ricavare sul tratto di recinzione fronte strada una rientranza con accesso dall'esterno per il ricovero dei trespolti, sacchi, ecc. della raccolta rifiuti.

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

I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite.

Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.

I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

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

Il tipo di recinzione e le specifiche norme in relazione alla destinazione urbanistica del terreno, trovano regolamentazione nelle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano di Governo del Territorio.

### **ART. 073 – PENSILINE COPRINGRESSO**

L'installazione di pensiline copringresso è consentita, esclusivamente, per la protezione degli ingressi principali degli edifici residenziali e non (o delle singole unità abitative), con attenzione ad un corretto inserimento nel carattere tipologico dell'edificio e nel rispetto del contesto urbano di riferimento.

Le pensiline devono essere a sbalzo, senza elementi verticali portanti (pilastrini e simili).

La sporgenza dal filo del muro esterno del fabbricato deve essere quella strettamente necessaria allo svolgimento della funzione protettiva e deve comunque essere raccordata con quella di eventuali altri elementi presenti sulla facciata (aggetti, rientranze, decorazioni e simili).

La copertura dovrà essere realizzata sempre con struttura leggera e con materiali e finiture coerenti con l'edificio ed il contesto (ferro/vetro; legno/laterizio; pannelli coibentati, ecc).

La realizzazione della protezione non dovrà pregiudicare le condizioni di aerazione ed illuminazione dei locali abitabili esistenti.

Si applicano comunque le disposizioni di cui al precedente art. 63.

### **ART. 074 – COPRINGRESSO SU RECINZIONI**

La realizzazione di pensiline è consentita nell'ambito della recinzione per la sola protezione degli accessi pedonali principali ai lotti, nei limiti massimi consentiti dalla vigente strumentazione urbanistica. La progettazione di tali elementi deve proporsi la massima attenzione ad un corretto inserimento dello stesso nel carattere tipologico dell'edificio e nel rispetto del contesto urbano di riferimento.

Si applicano comunque le disposizioni di cui al precedente art. 63.

### **ART. 075 – GAZEBO, PERGOLATI ED ARREDI DA GIARDINO (BARBECUE E MANUFATTI SIMILARI)**

Nell'ambito delle aree di pertinenza degli edifici è consentita la realizzazione di strutture leggere in legno o metallo di modeste dimensioni e facilmente rimovibili, anche infisse al suolo, prive di qualsiasi copertura fissa protette con elementi vegetali, vivi o essiccati purché permeabili (rampicanti, viti, graticci in bambù, ecc.) o in tessuto permeabile, purché dotati dei seguenti requisiti:

- a) non avere tamponature laterali se non in grigliato dello stesso materiale della struttura;
- b) impiegare materiali e forme compatibili con il contesto urbano e con l'edificio principale;
- c) l'ancoraggio della struttura al suolo non potrà avvenire mediante strutture murarie anche fondazionali.

Nelle realtà condominiali, nell'ambito di corti comuni recuperate ad uso residenziale od in particolari contesti, soprattutto di tipo omogeneo (come insediamenti "a schiera") dovrà essere salvaguardata una omogeneità costruttiva e morfo-tipologica, garantendo l'omogeneità di materiali, forme, dimensioni, altezze, e posizioni nelle eventuali future installazioni di analoghi manufatti all'interno del medesimo contesto.

L'installazione o l'inserimento di altri arredi/manufatti quali: barbecue, ecc., nell'ambito degli spazi pertinenziali degli edifici dovrà avvenire, oltre che nel rispetto di specifiche normative igienico-sanitarie o relative alla sicurezza e nel rispetto dei caratteri tipo-morfologici dell'edificio, o dell'insieme di edifici se trattasi di insediamenti con tipologia "a schiera", oltre che del contesto urbano di riferimento.

Escluso le zone A del vigente PGT, è consentito il posizionamento di una struttura in legno per ricovero attrezzi e utensili con i requisiti di cui ai precedenti punti b) e c), avente una superficie massima di 4,00 m<sup>2</sup> ed altezza massima esterna di 2,40 m da considerarsi come arredo da giardino.

Sono fatte salve le normative di settore e/o della normativa civilistica ove applicabili.

### **ART. 076 – PISCINE**

Nelle aree di pertinenza degli edifici è consentita la realizzazione di piscine private qualora vengano rispettate le seguenti condizioni:

- le piscine dovranno essere possibilmente interrato. Le piscine fuori terra, salvo quelle a carattere stagionale, dovranno essere opportunamente schermate con siepi o essenze arbustive sempreverdi;
- il vano tecnico dovrà essere di norma realizzato completamente interrato con la sola botola di accesso dall'alto le cui dimensioni dovranno essere strettamente necessarie all'installazione degli impianti;
- dovranno essere previsti adeguati impianti tecnici di depurazione dell'acqua;
- dovranno distare dai confini almeno 2 mt. (tale arretramento dovrà inoltre garantire la tutela del fondo confinante da eventuali schizzi di acqua provenienti dalla piscina).

La realizzazione di piscine nelle aree pertinenziali degli edifici ricadenti nel Centro Storico e degli edifici, anche di vecchio impianto esterni al Centro storico, ma meritevoli di salvaguardia e tutela non dovrà compromettere le caratteristiche architettoniche e ambientali degli edifici interessati e delle relative aree pertinenziali.

E' esclusa la possibilità di realizzare piscine sulle coperture degli edifici del centro storico e di più antico impianto anche all'esterno del centro storico.

Sono fatte salve le normative di settore e/o della normativa civilistica ove applicabili.

## **ART. 077– PORTICI E GALLERIE**

I portici e le gallerie di nuova costruzione, sia pubbliche che private, devono avere dimensioni tali da assicurare una effettiva fruibilità in condizioni di sicurezza e devono armonizzarsi con le altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento con i portici, le gallerie e gli spazi aperti circostanti, al fine di garantire la continuità dei percorsi. Le pavimentazioni devono essere eseguite con materiale resistente, compatto e antisdrucciolevole, secondo le caratteristiche della tradizione locale, con evidenziate le eventuali variazioni di livello del piano di calpestio, mediante una differente caratterizzazione cromatica e materica.

I portici e le gallerie, in special modo quelli pubblici e di uso pubblico, sono assimilati ai passaggi pedonali e, se fronteggiano e si aprono su spazi pubblici, devono armonizzarsi con tali spazi, devono essere illuminati da fonti artificiali e devono prevedere un sistema di raccolta e recapito delle acque piovane alla fognatura. Le finiture ed i materiali devono essere conformi, o comunque armonizzarsi, con quelli degli spazi pubblici urbani circostanti.

## **ART. 078 – ACCESSI CARRAI**

L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso.

Nel caso in cui si dovessero prevedere due o più passi carrai nello stesso lotto la distanza minima da rispettarsi non deve essere inferiore a m. 2,00.

Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m. 3,00.

Nelle nuove costruzioni i cancelli carrai dovranno essere arretrati e dotati di smussi su entrambi i lati, secondo le caratteristiche tecniche prescritte dall'Amministrazione Comunale, inoltre:

- a) la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a m. 3,00.
- b) L'arretramento di m.5,00 dei cancelli carrai dal filo strada, previsto dall'art. 19/b delle N.T.A. allegate al P.G.T. vigente, viene misurato dal marciapiede se esistente o dalla linea bianca della carreggiata stradale se priva di marciapiede.

L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di m.12,00 dagli angoli delle strade.



Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque e non devono avere una pendenza superiore al 18%.

Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano: tuttavia nel caso di modifiche alle recinzioni esistenti, consistenti in demolizioni e ricostruzioni, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma, salvo deroga specifica rilasciata su conforme parere della Commissione Edilizia in relazione a effettivi impedimenti o limitazioni derivati dal tessuto edilizio esistente. In questo caso i cancelli dovranno essere dotati di apertura automatica.

I cancelli o porte di accesso che danno su pubblica strada possono essere automatizzati.

In caso di comprovata necessità possono essere previste misure superiori a quelle del presente articolo.

In ogni caso la realizzazione degli accessi carrai non deve comportare la compromissione dei valori storici, architettonici ed ambientali che caratterizzano gli accessi esistenti e, più in generale, gli edifici stessi. Sia il ricorso a nuove aperture che il riutilizzo di aperture preesistenti dovrà inquadrarsi all'interno di un progetto complessivo per un inserimento organico ed armonico delle aperture.

Per quanto non previsto dal vigente Regolamento Edilizio, si potrà far riferimento all'articolo 19b delle vigenti N.T.A. del P.G.T.

## **ART. 079 – AUTORIMESSE / POSTI AUTO – DEPOSITO CICLI**

Le autorimesse o posti auto privati devono essere realizzati nel rispetto delle norme di sicurezza, di prevenzione incendi ed igieniche.

La realizzazione delle autorimesse interrato non deve ostacolare il deflusso di corsi d'acqua esistenti e della fognatura comunale, né pregiudicare le linee di erogazione di servizi di interesse pubblico (acqua, energia elettrica, metano, telefono, ecc.), né alterare l'equilibrio idrogeologico del sottosuolo.

Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni di edifici esistenti (mediante demolizione e ricostruzione) che coinvolgano spazi esterni, dovranno essere previsti idonei spazi per il ricovero temporaneo di cicli e motocicli se non previsti all'interno dei fabbricati.

## **ART. 080– INTERCAPEDINI STRADALI E GRIGLIE DI AERAZIONE**

Ai fini del presente regolamento è definito "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati;

l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute. Di regola l'intercapedine deve essere contenuta entro i limiti della Superficie fondiaria del lotto ed assoggettata alle stesse prescrizioni previste per i locali interrati.

Per le costruzioni in cui deve essere rispettato il filo di fabbricazione verso spazi pubblici può essere consentita, per comprovati motivi tecnici, ai proprietari frontisti, allorché non sussistano valide soluzioni alternative, la realizzazione, anche inferiormente a detti spazi pubblici, di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da griglie di copertura antisdrucchiolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di sistema di scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia.

Preventivamente all'attivazione delle procedure edilizie, e sempre nel rispetto delle norme di prevenzione incendi, dovrà essere acquisito competente nulla osta del Comune.

L'eventuale costruzione anche su spazi pubblici delle intercapedini è a totale carico dei proprietari che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione da effettuarsi nel rispetto della normativa in materia di occupazione di suolo pubblico.

## **CAPO IV COLORI E FINITURE DI FACCIATA**

### **ART. 081 – ELEMENTI DI FINITURA DELLE FACCIATE**

Sulle facciate esterne prospicienti gli spazi pubblici oggetto di intervento edilizio è vietato sistemare in vista



tubazioni di scarico di apparecchi per il condizionamento, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere (esclusi pluviali), a meno che sui tipi progettuali non sia prevista una loro specifica funzione stilistico - architettonica nel rapporto con l'intero prospetto oggetto d'intervento.

I contatori del gas posizionati sulle pareti esterne prospettanti su spazi pubblici devono essere collocati entro appositi armadi a filo recinzione o nicchie murarie. In quest'ultimo caso la nicchia dovrà essere chiusa con la stessa finitura della facciata.

Nella manutenzione delle facciate particolare attenzione va posta alla valorizzazione degli elementi decorativi come cornici, lesene, marcapiani, capitelli pensili in pietra e in marmo ecc., che dovranno rimanere emergenti rispetto al piano dell'intonaco. Per consentire maggior protezione agli elementi architettonici aggettanti (architravi, cimase, capitelli ecc.) è consentito applicare sulla parte superiore una lamiera protettiva.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica delle costruzioni, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti, gli affreschi, le decorazioni pittoriche, i bassorilievi, gli altorilievi, le chiavi di volta, i portali e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o di forma e interesse storico, ancorché collocato nelle parti interne delle costruzioni, non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza averne dato preventiva comunicazione alla struttura comunale competente la quale potrà disporre sopralluogo di verifica e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, chiedere l'intervento della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.

Nel caso di demolizione o di trasformazione edilizia e funzionale delle costruzioni gli oggetti sopra menzionati devono essere convenientemente collocati nella nuova costruzione o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico e devono essere effettuati tutti i rilievi o calchi nell'interesse della cultura pubblica.

Nel progetto di riassetto del fronti si dovrà aver cura di recuperare ed evidenziare i vecchi numeri civici, le targhe stradali, le lapidi e quanto altro costituisca documento dell'evoluzione funzionale dell'edificio.

## **ART. 082– TINTEGGIATURA ESTERNA DEI FABBRICATI**

Ogni edificio deve avere un unico trattamento di colorazione da cielo a terra e su tutte le facciate (compresi i risvolti laterali).

La tinteggiatura degli edifici deve essere eseguita con i colori, nelle tonalità e secondo i criteri contenuti nell'allegato O) al presente Regolamento.

In presenza di intonaci esterni eseguiti con malta di calce o con malta di calce e cemento al 50%, e rifiniti con intonachino di calce le tinteggiature dovranno essere eseguite con colori a base di calce nelle tinte e nelle tonalità previste dalla tavolozza colori di Gorla Maggiore.

In presenza di intonaci a base di cemento le tinteggiature dovranno essere eseguite con colori a base di silicati di potassio nelle tinte e nelle tonalità previste dalla tavolozza dei colori di Gorla Maggiore.

Nel caso di rinvenimento di tracce del colore originario è auspicato il recupero di tale tinta qualora la stessa risulti conforme alla tavolozza dei colori di Gorla Maggiore e risponda ai requisiti di distacco, ovvero, armonizzazione delle tonalità dai fabbricati finitimi.

E', in ogni caso, preferibile l'uso di diversi colori tra i corpi di fabbrica, anche se aggregati secondo i requisiti riportati al paragrafo precedente.

É obbligatoria la bicromia (anche tono su tono) tra la parete e gli elementi decorativi presenti sulla facciata (marcapiani, cornici, cornicioni, ecc.).

Tutti gli elementi tecnologici presenti sul prospetto dovranno essere tinteggiati coerentemente con la facciata.

L'eventuale zoccolatura dovrà essere trattata con colorazione che, di norma, sia raccordata a quella degli altri elementi decorativi e/o in rilievo della facciata quali, marcapiano, cornicioni di gronda, cornici, lesene, ecc..

Le tinteggiature degli edifici devono riguardare gli interi prospetti anche se riferiti a diverse proprietà.

Nel caso di tinteggiatura esterna di insediamenti omogenei, come nel caso di quelli con tipologia "a schiera", sono consentite tonalità differenti tra edifici, o gruppi di edifici, a condizione che le stesse siano gradazioni (più chiare e/o più scure) di un colore oppure, colori differenti che risultino tra loro armonici.

## ART. 083 – PREDISPOSIZIONE TUBAZIONI PER ILLUMINAZIONE PUBBLICA E RETE BANDA ULTRALARGA (B.U.L.) SUI PROSPETTI ESTERNI DEI FABBRICATI

Nel caso di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia o riqualificazione dei prospetti (con rifacimento del rivestimento esterno) di edifici prospicienti la pubblica via ove sia presente l'illuminazione pubblica, se questa è realizzata con corpi illuminanti posizionati a parete oppure su funi di testata, dovrà essere, preliminarmente, contattata la società di gestione degli impianti di illuminazione pubblica, al fine di predisporre tubazioni incassate, utili e funzionali alla conseguente attività manutentiva ovvero eventuale futura rimozione della caveria elettrica costituente l'impianto.

In linea generale, si dovrà prevedere almeno una condotta verticale discendente ed una orizzontale, realizzate con tubazioni flessibili in PVC del diametro nominale di 25 mm, provviste di filo guida. Le condutture dovranno essere posate sotto traccia:

- verticalmente: da quota del terreno almeno fino all'altezza del corpo illuminante;
- orizzontalmente: ad attraversare tutta la facciata, possibilmente, all'altezza del corpo illuminante.

Le tubazioni dovranno essere interconnesse tra loro e con l'eventuale corpo illuminante, disposte esclusivamente lungo tratte rettilinee ortogonali orizzontali o verticali con installazione, in corrispondenza dei cambi di direzione, di apposite scatole incassate di intercettazione. Tali scatole dovranno essere in materiale plastico dotate di coperchio a vite, ed avere dimensioni minime di 10,00 cm x 10,00 cm x 4,00 cm. Al termine dei lavori, dovrà essere interpellata la società di gestione degli impianti di pubblica illuminazione, affinché la stessa possa effettuare il rilievo ed il censimento delle condutture predisposte.

Allo stesso modo e negli stessi casi (nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, riqualificazione dei prospetti), ai sensi dell'art. 91 del D.Lgs. n. 259/2003, dovranno essere predisposte apposite canaline verticali da adibirsi al passaggio della fibra ottica relativa al servizio di rete a banda ultra larga (B.U.L.) secondo le modalità da definirsi in sede operativa.

## CAPO V ASPETTO TIPO-MORFOLOGICO DEGLI EDIFICI: INTERNO

### ART. 084 – ALTEZZA DEI LOCALI

Le altezze minime dei locali per l'abitabilità degli stessi sono quelli stabiliti dal Regolamento ~~Locale~~ **Comunale** di Igiene secondo le diverse destinazioni d'uso.

*I locali abitabili ed agibili non potranno avere altezze inferiori a quelle dell'art. 3.4.7 del R.C.I. ed ad altre norme riconducibili alle altezze vigenti, in quanto trattasi di misure minime e quindi non ulteriormente riducibili. Non sono quindi applicabili per i suddetti locali le tolleranze previste dall'art. 23 del presente Regolamento Edilizio (R.E.).*

### ART. 085 – SOPPALCHI

I requisiti dei soppalchi, in termini di superficie massima e altezze minime, sono quelli stabiliti dal Regolamento ~~Locale~~ **Comunale** di Igiene secondo le diverse destinazioni d'uso.

### ART. 086 – SUPERFICI MINIME DEI LOCALI

Le superfici minime dei locali sono quelle stabilite dal Regolamento ~~Locale~~ **Comunale** di Igiene secondo le diverse destinazioni d'uso.

### ART. 087 – RAPPORTI AEROLLUMINANTI

I rapporti aeroilluminanti dei diversi locali, sono quelli stabiliti dal Regolamento ~~Locale~~ **Comunale** di Igiene secondo le diverse destinazioni d'uso.

## **ART. 088 – SCALE**

Le caratteristiche ed i requisiti delle scale, secondo le diverse tipologie e destinazione d'uso, sono quelle stabilite dal Regolamento ~~Locale~~ **Comunale** di Igiene e dalle norme di prevenzione incendi nonché dalle normative antinfortunistiche ove applicabili (ex D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.).

## **ART. 089 – PIANI TERRENI E INTERRATI**

Le modalità di realizzazione e di utilizzo dei locali posti ai piani terreni e interrati degli edifici sono quelle stabilite dal Regolamento ~~Locale~~ **Comunale** di Igiene secondo le diverse destinazioni d'uso e/o quelle applicabili secondo le normative di carattere speciale in vigore al momento della suddetta richiesta.

## **CAPO VI VETRINE**

### **ART. 090 – VETRINE IN GENERALE**

Le vetrine dei negozi, devono essere studiate, in termini di materiali, colori e forme, in modo coerente ed armonico rispetto ai prospetti degli edifici in cui sono inserite e garantire un corretto rapporto con il contesto urbano-ambientale di riferimento.

### **ART. 091 – CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE**

Le vetrine dei negozi devono, di norma, essere contenute all'interno dei relativi vani. Non devono aggettare oltre il filo esterno dell'edificio.

Nel centro storico è vietato l'impiego dell'alluminio anodizzato.

Nel centro storico all'installazione di chiusure esterne e di sicurezza (tipo serrande metalliche avvolgibili, cancelletti estensibili ecc.) è preferito l'impiego del solo cristallo di sicurezza. Tuttavia, qualora il tipo di attività comporti il necessario ricorso a tali elementi di chiusura, sono vietate tutte quelle tipologie che occultino completamente la vetrina (tipo saracinesche e similari), tranne che si tratti di preesistenze storiche con tipologia a pannelli in legno o ferro verniciato.

La quantità di luce emanata all'interno delle vetrine non dovrà arrecare disturbo agli edifici limitrofi e all'ambiente circostante.

L'illuminazione dovrà altresì rispondere a quanto previsto in materia di efficienza, risparmio energetico e provvedimenti contro l'inquinamento luminoso alla vigente normativa di riferimento.

### **ART. 092 – VETRINE STORICHE E/O DI VALORE AMBIENTALE**

Le vetrine riconosciute come storiche e/o di valore ambientale dovranno essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con mantenimento di tutte le eventuali scritte (specialmente quelle dipinte a mano) ed elementi storicamente rilevanti qualsiasi possa essere la ragione sociale o il tipo di attività che si debba insediare. Al riguardo sarà necessario effettuare una progettazione che permetta di temperare la necessità di mantenimento/restauro delle preesistenze e l'inserimento di nuovi elementi più strettamente connessi all'esercizio della nuova attività.

### **ART. 093 – NUOVE APERTURE**

Oltre al rispetto di quanto prescritto dai precedenti articoli, la realizzazione di nuove vetrine dovrà uniformarsi (per posizione, numero e dimensione) alla partitura originaria dell'edificio.

Per la realizzazione di nuove vetrine saranno preferite soluzioni a disegno semplice e lineare.

Nella realizzazione della vetrina, con particolare riferimento al centro storico e agli edifici di vecchio impianto, è comunque tassativamente vietata l'asportazione di porte e portoni in legno preesistenti di fattura tradizionale comprese le soglie originali.

L'eventuale collocazione di elementi illuminanti a corredo della vetrina dovrà risultare coerente con la tipologia della vetrina, del fabbricato e del contesto di riferimento, oltre che nel rispetto della vigente normativa in materia di inquinamento luminoso.

## **ART. 094 – RIQUALIFICAZIONE DELLE VETRINE ESISTENTI**

In caso di intervento di riqualificazione dell'intero prospetto del fabbricato o di riqualificazione delle vetrine dovranno essere eliminati gli elementi incongrui presenti (per materiali, dimensioni, colori, elementi illuminanti, ecc.) ed eventualmente sostituiti con altri conformi al presente regolamento.

## **CAPO VII TOPONOMASTICA, TARGHE CONDOMINI**

### **ART. 095 – TOPONOMASTICA E NUMERI CIVICI**

Le targhe di toponomastica urbana sono assegnate dalla struttura comunale competente e sono costituite da materiale resistente, secondo la sagoma e la forma della tradizione locale.

Il Comune può applicare e mantenere sulle pareti di manufatti privati prospicienti strade o altri spazi pubblici targhe di toponomastica urbana.

Le nuove targhe devono avere forma, colore e dimensioni, uniformi a quelle esistenti nella zona e comunque la dimensione, la tipologia dei caratteri e il contrasto tonale devono essere tali da facilitarne la lettura.

Le modalità di posizionamento devono essere preventivamente concordate con la struttura comunale competente.

Le targhe devono essere collocate in modo tale da essere facilmente individuabili e leggibili, e non costituire ostacolo alla fruibilità dello spazio pubblico.

Gli indicatori dei numeri civici sono assegnati dalla struttura comunale competente e sono costituiti da materiale resistente, secondo la sagoma e la forma della tradizione locale e rappresentano il numero civico in colore nero su fondo bianco. E' possibile l'uso di indicatori provvisori in caso di necessità. Gli indicatori sono collocati a fianco della porta di ingresso, preferibilmente sul lato destro secondo le tipologie edilizie e le caratteristiche delle recinzioni.

Gli indicatori devono essere restituiti al Comune in caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di accessi esterni o di variazione della numerazione civica.

Il proprietario, qualora il numero civico sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile, deve provvedere al ripristino a propria cura e spese.

### **ART. 096 – TARGHE IDENTIFICATIVE AMMINISTRATORI DI CONDOMINI**

Gli amministratori di condominio devono affiggere stabilmente, nei pressi dell'entrata dell'edificio amministrato, una targa di piccole dimensioni (15,00 cm x 8,00 cm) in ottone con caratteri incisi in colorazione nera, riportante:

- denominazione del condominio;
- nome, cognome e qualifica dell'amministratore;
- recapito dell'amministratore affinché possa essere contattato in caso di emergenza.

### **ART. 097 – SANZIONI**

Per le violazioni delle norme del presente regolamento si applica l'art. 7 bis del D.Lgs. n. 267/2000 nonché il procedimento sanzionatorio amministrativo di cui alla Legge n. 689/81 e s.m. e i., salvo che per la violazione sia già prevista una specifica sanzione.

La sanzione amministrativa è prevista nella misura da un minimo di 75 Euro ad un massimo di 500 Euro.

In caso di opere eseguite in difformità, compresi gli interventi minori, dall'indicazioni del presente Regolamento, nonché in contrasto con le norme di settore e/o della normativa civilistica, verrà ordinata la rimessa in pristino.

# TITOLO VII - INTERVENTI PATRIMONIO ARBOREO PRIVATO

## CAPO I AMBITO DI APPLICAZIONE E PROCEDURE AMMINISTRATIVE

### ART. 098 – AMBITO DI APPLICAZIONE

Il presente Titolo si applica al patrimonio arboreo privato ed integra quanto stabilito dalla vigente normativa statale e regionale.

I privati cittadini, proprietari, possessori, conduttori o detentori a qualsiasi titolo (persone fisiche o giuridiche) di terreni su cui vegetano le essenze arboree o sui quali deve effettuarsi la piantumazione o altri interventi, sono tenuti all'osservanza di quanto previsto dal presente Titolo.

Sono considerate **'piante tutelate'**, e pertanto oggetto del presente Regolamento, tutte le piante con una circonferenza del tronco di almeno cm. 80, misurata a petto d'uomo cioè a m. 1,30 di altezza dal suolo, oppure gli alberi con m. 10 di altezza.

Nel caso di piante con più tronchi, la tutela si estende a tutte quelle che possiedono almeno un fusto con circonferenza o altezza pari o superiore alle misure sopracitate.

E' fatto divieto a chiunque, senza la prescritta autorizzazione, abbattere, distruggere, danneggiare, rimuovere, trapiantare, modificare con potature che non siano condotte secondo le modalità di cui al presente Titolo.

Si intende danneggiamento ogni azione, diretta o indiretta, dolosa o colposa, che provochi anomalie fisiologiche e/o alterazioni morfologiche tali da predisporre la pianta alla colonizzazione di patogeni o parassiti, come ad esempio il riporto di terra sulle radici, le lesioni alle radici, le scortecciature, le potature non eseguite a regola d'arte, l'impiego di fitofarmaci in maniera non corretta.

Le prescrizioni del presente regolamento valgono anche per alberi da conservare, in relazione alla loro ubicazione, specie o importanza storica anche se i presupposti di cui ai punti precedenti del presente articolo non sono verificati.

Esulano dal presente regolamento:

- a. **le piante da frutto poste in orti o in aree di pertinenza di edifici agricoli, nonché le piante facenti parte di piantagioni di arboricoltura da legno o da frutto;**
- b. **le superfici a bosco, così come definite dall'art. 3 della L.R. n. 80 del 1989 e successive modifiche ed integrazioni, dove si applica la relativa Legislazione vigente;**
- c. **gli interventi di disboscamento, di sradicamento di alberi, di cambio di destinazione d'uso e di movimenti di terra di cui alla L. 3267/1923 e s.m.i.;**
- d. **Le piante con dimensioni inferiori a quelle definite come "tutelate";**

Sono fatte salve le superiori limitazioni, di cui alla vigente normativa riguardante i boschi e aree sottoposte a vincoli idrogeologici e/o storici e/o paesaggistico – ambientali (vincoli specifici e/o automatici). I relativi nulla osta e autorizzazioni dovranno essere acquisiti preliminarmente all'attivazione delle relative procedure.

### ART. 099 – PROCEDURE AMMINISTRATIVE

Gli interventi normati dal presente Titolo sono, di regola, attuati mediante l'attivazione delle procedure specifiche di segnalazione o richiesta di autorizzazione da parte degli interessati al competente servizio comunale, utilizzando l'apposita modulistica messa a disposizione, anche in rete, dal Comune di Gorla Maggiore.

Fanno eccezione tutti gli interventi periodici di tipo manutentivo, tutti gli interventi di coltura agricola e quelli da effettuarsi sulle aree ortive ed in quelle interessate da coltivazione compresi gli abbattimenti

(pioppeti, anche in filare, frutteti, vivai e coltivazioni arboree intensive in genere, coltivazioni arboree da legno con specie arboree pregiate).

## **ART. 100 – SEGNALEAZIONE PREVENTIVA ABBATTIMENTO / MANUTENZIONE STRAORDINARIA ESSENZE ARBOREE**

I proprietari, i possessori, i conduttori o detentori del fondo su cui vegetano le specie da abbattere, devono presentare al Comune di Gorla Maggiore preventiva segnalazione, in carta libera utilizzando la modulistica appositamente predisposta dal competente servizio comunale corredata da una relazione tecnica contenente:

- a. l'indicazione delle essenze da abbattere/manutenere;**
- b. documentazione fotografica del contesto e delle specie da abbattere/manutenere;**
- c. documentazione planimetrica per l'individuazione del sito (planimetria catastale);**
- d. motivazioni che giustifichino l'abbattimento.**

Entro 30 giorni dall'inoltro della segnalazione il competente Ufficio dovrà verificare il rispetto delle condizioni e delle modalità previste dal presente Titolo, notificando, in caso di inosservanza, l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento. Trascorso tale termine il richiedente potrà procedere in base a silenzio-assenso. La segnalazione è sottoposta al termine massimo di validità fissato in 18 mesi dall'inoltro.

Le potature di 'piante tutelate' con circonferenza da cm. 80 a cm. 120 possono essere eseguite, nel periodo dal 1 novembre al 15 marzo, presentando, prima dell'esecuzione dell'intervento, comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale, salvo le limitazioni di cui ai successivi commi e le eventuali altre norme statali e regionali vigenti.

Il termine di cui al precedente comma può essere prorogato, in funzione dell'andamento stagionale, previa deliberazione di assenso della Giunta Comunale.

Per le potature di 'piante tutelate' con circonferenza maggiore di cm. 120 deve essere richiesta specifica autorizzazione all'Ufficio Tecnico Comunale. Tale richiesta dovrà essere comunicata con un preavviso minimo di 30 giorni rispetto alla data di esecuzione dell'intervento.

Sono vietate le potature delle 'piante tutelate' effettuate mediante:

- a. capitozzatura (cioè il taglio di rami o tronchi senza rilascio di altri rami in corrispondenza del taglio stesso) di rami in corrispondenza di punti il cui diametro raggiunge o supera i cm. 10: in questi casi tutti i tagli devono pertanto essere obbligatoriamente eseguiti mediante "taglio di ritorno", ovvero recidendo il ramo (con strumenti affilati e puliti) in corrispondenza di un altro ramo di pari o maggiori dimensioni da rilasciare e rispettando il "colletto" (ingrossamento alla base di un ramo che favorisce la cicatrizzazione della ferita prodotta dal taglio) di quello da asportare.**
- b. taglio di rami, anche mediante la tecnica del "taglio di ritorno", in corrispondenza di punti il cui diametro raggiunge o supera i cm. 20 salvo nei seguenti casi:**
- c. potatura di rami completamente o in gran parte secchi;**
- d. potatura di rami con patologie o parassiti;**
- e. potatura di monconi e di rami già spezzati.**

La spalcatura (cioè il taglio dei rami inferiori della chioma) delle Gimnosperme (tassi e simili, ginkgo, conifere quali pini, abeti, cedri, duglasie, larici, araucarie, cipressi, tuje, etc.) viene eseguita preferibilmente durante il riposo vegetativo o in estate al termine della crescita dei germogli. E' vietato asportare, in ogni intervento, più di cinque cerchie di rami vivi. E' inoltre vietato liberare da rami vivi oltre un terzo del tronco dell'albero, salvo che in *Pinus sylvestris*.

E' sconsigliabile il taglio della freccia apicale (cioè il ramo apicale che permette la crescita dell'albero verso l'alto) delle Gimnosperme, anche se con diametro inferiore a cm. 10, salvo nel caso di tassi, tuje, cipressi e simili usati per "ars topiaria" o siepi.

Le potature di rami verdi di piante tutelate sono vietate durante il periodo di schiusa delle gemme, della fioritura e della crescita dei germogli, tranne nei seguenti casi:

- a. potature di formazione (cioè quelle che permettono di far crescere la pianta nella forma desiderata) con asportazione di piccoli rami di diametro massimo di cm. 3-4 mediante taglio di ritorno;
- b. potatura di piccoli rami in quantità limitata;
- c. potatura di rami spezzati o realmente pericolosi;
- d. potatura di piante usate per "ars topiaria" o siepi.

## CAPO II TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI

### ART. 101 – SCAVI IN PROSSIMITA' DI ALBERI E ARBUSTI IN AREE PRIVATE

Gli scavi da effettuarsi in aree private in prossimità di alberi e di arbusti da conservare dovranno essere eseguiti osservando una distanza congrua con lo sviluppo della pianta, tale da non comprometterne l'impianto radicale e dovrà essere predisposta un'idonea protezione del tronco al fine di evitare scortecciamenti.

Nel caso in cui lo scavo avvenga in prossimità dell'apparato radicale, dovrà essere osservata particolare attenzione e cautela metodologica nell'esecuzione dei lavori come, ad esempio, lo scavo eseguito a mano con tempestiva disinfezione delle superfici e delle radici recise.

Sono fatte salve le ulteriori limitazioni vigenti poste da Organi e Autorità competenti per la salvaguardia e tutela di esemplari arborei e arbustivi di pregio paesaggistico e/o storico.

### ART. 102 – PAVIMENTAZIONE ATTORNO ALLE ALBERATURE IN AREE PRIVATE

In occasione di nuovi impianti è consigliabile destinare ad ogni singola pianta (anche se non corrispondente alla definizione di 'pianta tutelata' al momento della messa a dimora) un'area permeabile e drenante attorno al tronco di superficie minima come da prospetto seguente:

Tipo di pianta	Altezza raggiungibile a maturità	Superficie minima permeabile
Albero o arbusto di 4a grandezza	2,5 – 8 m	2 m <sup>2</sup>
Albero di 3a grandezza	8 – 15 m	4 m <sup>2</sup>
Albero di 2a grandezza	15 – 25 m	8 m <sup>2</sup>
Albero di 1a grandezza	oltre 25 m	16 m <sup>2</sup>

Si precisa che le superfici drenanti a parcheggio (prato armato in cemento o materiale plastico) non rientrano nel calcolo delle superfici minime permeabili.

Si consiglia di effettuare la piantumazione mantenendo le seguenti aree di rispetto:

Circonferenza del fusto misurata a petto d'uomo	Raggio minimo dell'area di rispetto
< 95 cm	2,0 m
96 – 150 cm	3,0 m
151 – 250 cm	4,0 m
251 – 440 cm	5,0 m
> 440 cm	7,0 m

Qualora impossibilitati nel garantire tali zone di rispetto, da documentare adeguatamente, dovranno, comunque, essere garantite adeguate distanze utili e necessarie per la penetrazione dell'acqua meteorica, degli scambi gassosi e per le operazioni manutentive e conservative.



## ART. 103 – SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI PER L'ABBATTIMENTO IN AREE PRIVATE

Salvo quanto stabilito dal precedente art. 99, nonché dal successivo art. 106, gli abbattimenti di esemplari arborei sono consentiti, di norma, per comprovate ragioni di sicurezza, di incolumità, di riqualificazione ambientale necessaria a causa di alberi ammalati e compromessi, per osservanza a normativa di carattere privatistico, a condizione che sia assicurata, ove possibile, la piantumazione, nel medesimo luogo o in prossimità di esso, di essenza autoctona compatibile con il luogo secondo l'elenco di cui all'Allegato Q) del presente Regolamento. Tali essenze dovranno essere dotate di un apparato radicale ben conformato e sviluppato, una parte aerea ben strutturata, non devono presentare malattie, ferite ed attacchi parassitari. Inoltre, all'interno del centro edificato, le essenze dovranno avere una circonferenza minima del tronco pari a 25,00 – 30,00 cm se di pregio ambientale, 10,00 – 15,00 cm per sostituzione di essenze di normale valenza, misurata ad un'altezza di 1,00 m dal piano campagna. Nelle aree agricole le essenze dovranno avere un'età compresa tra uno e tre anni ed un'altezza compresa tra 0,40 m e 1,20 m.

In generale tutto il materiale vegetale, arbustivo ed arboreo, dovrà essere corredato da certificazione d'origine e fitosanitaria ai sensi di legge.

Nelle zone agricole sono ammessi diradamenti, senza piantumazione sostitutiva, relativamente a specie non autoctone invadenti e/o infestanti (quali ad esempio "robinia" e "ailanthus").

Gli abbattimenti e le ripiantumazioni delle essenze arboree dovranno essere eseguite ad esclusiva cura e spesa del proprietario o possessore, detentore, conduttore del fondo su cui insistono. Le ripiantumazioni, inoltre, dovranno essere eseguite nell'ambito dell'idonea stagione (da ottobre a marzo) e contestuale o assai prossima alla data di segnalazione dell'abbattimento. Una volta eseguita la ripiantumazione dovrà essere data comunicazione scritta ai competenti uffici allegando la documentazione fotografica relativa alla nuova essenza.

Nel caso in cui il privato intenda abbattere alberature e si trovi nell'impossibilità oggettiva, con particolare riferimento allo stato dei luoghi, di provvedere alla piantumazione sostitutiva, è tenuto al versamento al Comune di Gorla Maggiore della somma corrispondente al valore equivalente stabilito annualmente dagli uffici comunali competenti ed approvata con delibera della Giunta Comunale, per ogni essenza abbattuta e non sostituita. Il valore stimato dagli uffici è riferito ad essenza arborea avente le caratteristiche e nelle condizioni stabilite dal primo periodo del presente articolo. Tali somme acquisite dal Comune verranno accantonate e costituiranno un fondo dedicato ad interventi di piantumazione e di manutenzione del patrimonio arboreo a cura del Comune.

Nel caso in cui le motivazioni addotte per l'abbattimento di un'essenza non rientrino tra quelle indicate nel presente articolo, dovrà essere acquisito il parere della Commissione Paesaggistica nell'ambito della procedure di cui al precedente art. 99.

## ART. 104 – INTERVENTI MANUTENTIVI SU AREE PRIVATE NON AD USO AGRICOLO

Gli interventi di manutenzione **ordinaria** del patrimonio arboreo esistente su aree private non agricole consistenti nella semplice potatura stagionale, non sono soggetti ad alcuna incombenza amministrativa.

Sono esonerati da comunicazioni preventive gli interventi realizzati da e per conto dell'Amministrazione Comunale.

## ART. 105 – INTERVENTI MANUTENTIVI SU AREE PRIVATE AD USO AGRICOLO EFFETTUATI DA AZIENDE E IMPRENDITORI AGRICOLI

1. Gli interventi di manutenzione periodica del patrimonio arboreo esistente su aree private ad uso agricolo consistenti in ceduzione di ceppaie, scalvatura, sfooltimento di polloni, potature ecc., non sono soggetti a comunicazione. Gli stessi interventi interessanti esemplari di pregio (vedasi Allegato Q), sono soggetti a semplice comunicazione in carta libera da inoltrarsi, almeno 15 giorni prima dell'intervento, al Comune di Gorla Maggiore allegando:

- a. **documentazione planimetrica (planimetria catastale);**
- b. **documentazione fotografica;**



al fine di consentire ai competenti Uffici comunali la tacita presa d'atto nei casi in cui l'intervento risulti appropriato; in caso contrario verranno indicati interventi alternativi ritenuti più idonei. Trascorso tale termine il richiedente potrà procedere in base al silenzio assenso.

Fa eccezione la manutenzione ricorrente delle sponde riparali (rogge, coli secondari e privati, strade interpoderali, ecc.), che non è soggetta ad alcuna comunicazione; deve essere, comunque, realizzata nel pieno rispetto dei soggetti di pregio indicati nell'Allegato Q).

Gli interventi manutentivi, oltre che al presente Titolo, dovranno risultare conformi alla vigente normativa regionale in materia.

## **ART. 106 – INTERVENTI EDILIZI E DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA SU AREE ALBERATE NON IN ZONA AGRICOLA**

I privati, siano essi persone fisiche o giuridiche, possessori di aree private con alberature, oggetto di titoli abilitativi a carattere edilizio, devono attenersi alle seguenti disposizioni:

1. in sede di presentazione dei progetti per l'ottenimento di un titolo abilitativo a carattere edilizio, tutte le alberature esistenti sull'area oggetto di intervento devono essere rigorosamente rilevate, censite ed indicate su planimetria dedicata con allegata documentazione fotografica;
2. **a)** gli interventi edilizi proposti, in sede di progettazione, dovranno tener conto delle essenze esistenti il loco e del loro spazio minimo vitale e di sviluppo che saranno, di volta in volta, individuati dal progettista che in loro funzione adeguerà le scelte tecniche e progettuali. Solo nell'impossibilità di un razionale utilizzo dell'area edificabile o in mancanza di alternative tecniche accettabili a giudizio del progettista o in presenza di alberature di alto fusto già compromesse, tutte circostanze da dimostrare nel progetto, potrà essere concordato con i competenti Uffici l'abbattimento di piante di alto fusto e la loro sostituzione con specie aventi caratteristiche già indicate al comma 1 del precedente art. 103, (circonferenza minima del tronco pari a 25,00 – 30,00 cm se di pregio ambientale, 10,00 – 15,00 cm per sostituzione di essenze di normale valenza, misurata ad un'altezza di 1,00 m dal piano campagna, zollata e con dichiarazione del vivaista fornitore circa il perfetto stato fitosanitario). In tali casi non si rende necessaria la segnalazione di cui al precedente art. 100. Le piante abbattute e non ripiantumate devono essere monetizzate secondo i criteri previsti dal comma 5 del presente articolo;
- b)** in presenza di alberature che a giudizio dei competenti Uffici, anche in assenza di vincolo specifico previsto dalla vigente normativa, risultino meritevoli di tutela per età, bellezza e rarità, si devono apportare al progetto le modifiche necessarie per la salvaguardia di tali essenza. Qualora la salvaguardia delle succitate essenze a giudizio del progettista non consenta, in alcun modo, un utilizzo razionale dell'area in termini edificatori, si procederà a cura e spese del richiedente, secondo le modalità e le indicazioni impartite dai tecnici degli Uffici comunali competenti, allo spostamento dell'essenza (o delle essenze) in questione nell'ambito della medesima area, ovvero in altra purché nell'ambito del territorio comunale. In tal caso dovrà essere sottoscritto dal richiedente un idoneo atto con il quale, in caso di mancata e piena ripresa vegetativa dell'essenza entro un termine non inferiore a tre anni, si impegni al versamento di una penale per un importo calcolato dai tecnici degli Uffici comunali competenti, secondo le modalità previste dal regolamento comunale in materia. A garanzia del versamento della penale sopra menzionata, prima di dar corso all'intervento dovrà essere sottoscritta una polizza fideiussoria per un valore pari a quello della penale presunta. Alla scadenza del termine sopra indicato (3 anni), una volta constatata la piena ripresa vegetativa da parte dei tecnici comunali, si provvederà allo svincolo della fideiussioni ovvero, in caso contrario, il richiedente provvederà al versamento della penale stabilita. Qualora altresì, per motivi legati alle dimensioni ed alla tipologia dell'essenza, venga accertata l'impossibilità di procedere al suo spostamento, è prevista la monetizzazione del valore dell'essenza da abbattere, calcolata dai tecnici comunali, sempre sulla base di quanto previsto dal regolamento comunale in materia. Il versamento di tale somma è condizione imprescindibile per il rilascio del Permesso di

Costruire e adempimento preliminare all'attivazione delle altre procedure semplificate a carattere edilizio (DIA, SCIA, ecc.).

3. i progetti dovranno tener conto dell'obbligo di rispettare le alberature di alto fusto per le quali non è richiesto l'abbattimento, avendo particolare cura nel riservare sufficiente spazio all'apparato radicale ed alla chioma, anche in considerazione dello sviluppo futuro.
4. I progetti dovranno tener conto, per le alberature non soggette ad abbattimento, delle prescrizioni contenute nel presente Regolamento, riguardanti scavi e tenuta dei cantieri edili finalizzate alla tutela del patrimonio arboreo. Le disposizioni relative alle pavimentazioni circostanti le alberature dovranno essere osservate anche per le nuove essenze da piantumare.
5. Ogni nuova titolo abilitativo a carattere edilizio che preveda interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, comporta l'obbligo di assicurare, nell'ambito dell'area oggetto di intervento, la piantumazione di nuove alberature. A tale riguardo, a corredo dei progetti edilizi, dovrà essere allegato un elaborato grafico di dettaglio relativo alla sistemazione delle aree libere da costruzioni, prevedendo la piantumazione di tutte le aree permeabili con specie autoctone compatibili con il luogo secondo l'elenco Allegato Q) del presente Regolamento, tenendo conto dello spazio minimo vitale indicativamente determinato nella misura di 5,00 m di raggio dal centro del fusto. Qualora nel lotto oggetto di intervento venga documentata l'impossibilità di procedere all'impianto delle nuove alberature si dovrà, tenendo conto del su indicato rapporto, monetizzare le specie non piantumate nella misura stabilita annualmente dagli uffici comunali competenti ed approvata con delibera di Giunta Comunale, per ogni esemplare. Le somme conseguenti verranno accantonate su un apposito fondo finalizzato alle piantumazioni ad opera del Comune. Qualora la salvaguardia delle essenze sopra citate non consenta in alcun modo, a giudizio del progettista, un utilizzo razionale dell'area a scopo edificatorio, si procederà a cure e spese del richiedente, secondo le modalità stabilite dai tecnici degli uffici comunali competenti, allo spostamento dell'essenza in questione nell'ambito della medesima area o in altra, purché nell'ambito del territorio comunale. In tal caso dovrà essere sottoscritto da parte del richiedente un apposito atto con il quale, in caso di mancata e piena ripresa vegetativa dell'essenza entro un termine non inferiore a 3 anni, si impegni al versamento di una penale per un importo calcolato dai tecnici comunale competenti, secondo le stesse modalità previste per la manomissione di suolo pubblico. A garanzia del versamento della penale dovrà essere sottoscritta una polizza fideiussoria, per un importo pari al valore della penale presunta. Alla scadenza del termine sopra indicato, su istanza del richiedente, constatata la piena ripresa vegetativa a cura dei tecnici comunali, si provvederà allo svincolo della fideiussione ovvero alla richiesta di versamento da parte del richiedente della penale su indicata. Inoltre, qualora per motivi legati alle dimensioni ed alla tipologia dell'essenza, non sia possibile effettuare lo spostamento, si dovrà procedere alla monetizzazione del valore dell'essenza da abbattere, calcolato dai tecnici comunali sempre in base alle modalità previste per la manomissione del suolo pubblico. Il versamento di tale somma è condizione per il rilascio/inoltro del titolo abilitativi;
6. i progetti dovranno tener conto dell'obbligo di rispettare le alberature di alto fusto per le quali non è richiesto l'abbattimento, avendo particolare cura a riservare sufficiente spazio all'apparato radicale ed alla chioma, anche in considerazione dello sviluppo futuro;
7. i progetti dovranno tener conto, per le alberature non interessate da abbattimento, delle previsioni contenute nel presente Titolo VII , riguardanti scavi e tenuta dei cantieri edili finalizzate a tutelare il patrimonio arboreo. Le disposizioni relativi alle pavimentazioni intorno alle alberature dovranno osservarsi anche per gli esemplari da piantumare;
8. ogni nuovo intervento edilizio su lotti liberi o resi tali conseguentemente a demolizione delle preesistenze, comporta l'obbligo di assicurare, nel territorio asservito alla costruzione, alberature. A tale riguardo deve esse presentata apposito elaborato grafico di dettaglio della sistemazione delle aree libere da costruzioni, prevedendo la piantumazione di tutte le aree permeabili, con specie autoctone, di una pianta d'alto fusto ogni 100 m<sup>2</sup>, tenendo conto dello spazio minimo vitale determinato, indicativamente, nella misura di 5,00 m di raggio dal centro del fusto. Qualora nel

lotto oggetto di intervento risulti l'impossibilità, adeguatamente dimostrata, di procedere all'impianto di alberature si dovrà, tenendo conto del su indicato rapporto, monetizzare le specie non piantumate nella misura stabilita annualmente dagli uffici competenti ed approvato con delibera di Giunta Comunale, per ogni esemplare. Le somme verranno accantonate su un apposito fondo finalizzato alle piantumazioni ad opera del Comune.

Qualora nelle ipotesi precedenti si faccia ricorso a procedure edilizie alternative al Permesso di Costruire, dovranno essere concordati preliminarmente con il competente Servizio comunale gli eventuali abbattimenti di piante di alto fusto. A tale riguardo verrà rilasciato parere entro il termine di 20 giorni dalla presentazione della richiesta.

Le condizioni, cautele ed incombenze previste dal presente articolo dovranno, di norma, essere osservate anche in sede di redazione e verifica di strumenti di pianificazione attuativa.

#### **ART. 107 – PIANTUMAZIONE DELLE AREE PRIVATE**

Ogni intervento di nuova piantumazione di specie arboree, da realizzarsi su aree private deve, di norma, essere effettuato utilizzando specie autoctone.

Non è necessaria la presentazione della preventiva segnalazione per eseguire il taglio di specie arboree e/o la piantumazione di aree di pertinenza di edifici e fabbricati oggetto di interventi edilizi attuabili in forza di titolo abilitativi alternativo al Permesso di Costruire. In tali casi la piantumazione dovrà essere rappresentata e specificata nell'elaborato progettuale relativo alle sistemazioni esterne da valutare nell'ambito del progetto.

Qualora si faccia ricorso alle procedure edilizie alternative al Permesso di Costruire dovranno essere concordati con il competente Servizio comunale gli interventi da effettuare riguardanti le specie arboree. A tale riguardo verrà rilasciato parere entro il termine di 20 giorni dalla richiesta.

### **CAPO III TUTELE FITOSANITARIE E SANZIONI**

#### **ART. 108 – TUTELE FITOSANITARIE PREVISTE DALLA LEGGE**

Gli interventi su piante di platano ("*platanus*") sono regolati dal decreto ministeriale del 17 aprile 1998 "Disposizioni sulla lotta obbligatoria contro il cancro colorato del platano – *Ceratocystis fimbriata* – " e dalla circolare regionale n. 27 del 15 aprile 1999 " modalità di applicazione del decreto di lotta obbligatoria al cancro colorato e misura di salvaguardia del platano in Lombardia".

Le potature e gli abbattimenti di dette piante saranno consentiti previo accertamento e conseguente parere da parte della Regione Lombardia.

Agli inadempienti saranno applicate le norme previste dall'art. 7 del decreto ministeriale del 17 aprile 1998.

#### **ART. 109 – LOTTA ANTIPARASSITARIA**

Quando si verifichi un attacco epidemico grave di agenti patogeni, animali o vegetali, il proprietario o possessore o detentore del fondo, su cui vegeta la pianta, è tenuto ad eseguire i dovuti interventi di difesa. I trattamenti relativi alle malattie che colpiscono la chioma dovranno essere idonei e tempestivi e dovranno garantire tutte le cautele indispensabili.

#### **ART. 110 – EMANAZIONE DI ORDINANZA SINDACALE**

L'Amministrazione Comunale si riserva di poter emettere ordinanza sindacale verso il proprietario di un terreno, parco o giardino, affinché esegua interventi per la cura, la conservazione e la salvaguardia del verde nel suo complesso e delle alberature per ragioni di pubblica e privata incolumità o per ragioni fitopatologiche atte a contenere la diffusione di agenti patogeni.

I funzionari del Servizio competente potranno verificare, con opportuni sopralluoghi, il rispetto e l'adempimento delle disposizioni contenute nelle ordinanze.

#### **ART. 111 – SANZIONI E DANNI**

Per le violazioni delle norme del presente regolamento si applica l'art. 7 bis del D.Lgs. n. 267/2000 nonché il procedimento sanzionatorio amministrativo di cui alla Legge n. 689/81 e s.m.i., salvo che per la violazione sia già prevista una specifica sanzione.

La sanzione amministrativa è prevista nella misura da un minimo di 75 Euro ad un massimo di 500 Euro.

In caso di danno accertato, lo stesso dovrà essere monetizzato sulla base del calcolo effettuato dal competente Servizio comunale tenuto conto della stima eseguita con riferimento alle indicate dalla tabella di cui all'Allegato Q) del presente Regolamento.

# TITOLO VIII - SOSTENIBILITA' ED EFFICIENZA ENERGETICA

---

## DEFINIZIONI

A fini del presente provvedimento si definisce:

**Ambiente a temperatura controllata:** ambiente servito da un impianto termico che consenta di mantenere la temperatura dell'ambiente sopra e/o sotto un valore prefissato.

*(Rif: DGR VIII/8745/08, art. 2 Definizioni)*

**Ampliamento volumetrico:** si intende un ampliamento del volume a temperatura controllata (ossia lordo riscaldato).

*(Rif: interpretazione coerente con i dettami della DGR VIII/8745/08)*

**Attestato di certificazione energetica:** è il documento redatto nel rispetto delle norme contenute nella DGR VIII/8745/08, attestante la prestazione energetica ed alcuni parametri energetici caratteristici del sistema edificio-impianto. Nell'attestato sono indicate le prestazioni energetiche dell'edificio, la classe energetica dello stesso, in funzione dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale o riscaldamento e in funzione dell'indice di prestazione termica per la climatizzazione estiva o il raffrescamento, oltre a possibili interventi migliorativi delle prestazioni energetiche del sistema edificio-impianto. Gli usi di energia riportati sull'attestato di certificazione energetica, in termini di indici di prestazione energetica, riguardano la climatizzazione invernale o il riscaldamento, la produzione di acqua calda ad usi igienico-sanitari, la climatizzazione estiva o il raffrescamento, l'illuminazione e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili. Inoltre sono riportati gli indici di prestazione termica per la climatizzazione. Infine, allo scopo di fornire un'indicazione circa l'impatto dell'edificio sull'ambiente, nell'attestato è riportata la stima delle emissioni di gas ad effetto serra determinate dagli usi energetici dell'edificio. Tale documento deve essere redatto e asseverato da un professionista accreditato nell'elenco dei soggetti certificatori di Regione Lombardia, e timbrato per accettazione dal Comune di competenza.

*(Rif: DGR VIII/8745/08, art. 2 Definizioni)*

**Climatizzazione invernale o estiva:** è l'insieme di funzioni atte ad assicurare il benessere degli occupanti mediante il controllo, all'interno degli ambienti, della temperatura e dell'umidità dell'aria e, ove siano presenti dispositivi idonei, della portata e della purezza dell'aria di rinnovo.

*(Rif: DGR VIII/8745/08, art. 2 Definizioni)*

**Contratto Servizio Energia:** è un contratto che, nell'osservanza dei requisiti e delle prestazioni di cui al par. 4 dell'All. II del DLgs 115/08, disciplina l'erogazione dei beni e servizi necessari alla gestione ottimale ed al miglioramento del processo di trasformazione e di utilizzo dell'energia.

*(Rif: DGR VIII/8745/08, art. 2 Definizioni)*

**Edificio:** sistema costituito da un unico fabbricato connesso ad un impianto termico, ovvero da un fabbricato facente parte di un complesso di più fabbricati, mantenuti a temperatura controllata o climatizzati da un impianto termico. La superficie esterna che delimita un edificio può confinare con tutti o alcuni dei seguenti elementi: l'ambiente esterno, il terreno, altri edifici; il termine può riferirsi a un intero edificio ovvero a parti di edificio, climatizzate attraverso un unico impianto termico e caratterizzati dalla medesima destinazione d'uso.

*(Rif: DGR VIII/8745/08, art. 2 Definizioni unito al Decreto 15833/08 della Regione Lombardia punto 5.4)*

**Edificio di nuova costruzione:** edificio di nuova costruzione è un edificio per il quale la richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio attività, comunque denominato, sia stata presentata successivamente alla data di entrata in vigore della DGR VIII/8745/08.

Inoltre, si intendono come nuova costruzione gli interventi di trasformazione edilizia che implicano l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, che non rientrano nelle categorie di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione o restauro e risanamento conservativo.

Sono da intendersi come nuova costruzione anche gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree qualificano come interventi di nuova costruzione.

*(Rif: DGR VIII/8745/08, art. 2 Definizioni e L.R. 12/05 art. 27 - Definizioni degli interventi edilizi)*

**Efficienza globale media stagionale (ε) dell'impianto termico (o fattore di utilizzo dell'energia primaria):** è il rapporto tra il fabbisogno di energia termica per la climatizzazione e/o la produzione di acqua calda per usi sanitari e l'energia primaria delle fonti energetiche, ivi compresa l'energia elettrica dei dispositivi ausiliari

*(Rif: DGR VIII/8745/08, art. 2 Definizioni)*

Nota: precedentemente indicato come "rendimento globale medio stagionale dell'impianto termico"

**Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale o per il riscaldamento:** è la quantità di energia primaria globalmente richiesta, nel corso della stagione di riscaldamento, per la climatizzazione invernale ovvero per il solo riscaldamento, in regime di attivazione continuo dell'impianto termico.

*(Rif: DGR VIII/8745/08, art. 2 Definizioni)*

**Fabbricato:** è un sistema edilizio costituito dalle strutture esterne che delimitano uno spazio di volume definito e dalle strutture interne che ripartiscono detto volume

*(Rif: DGR VIII/8745/08, art. 2 Definizioni)*

**Fonti energetiche rinnovabili:** sono quelle definite all'articolo 2, comma 1, lettera a), del decreto legislativo del 29 dicembre 2003, n. 387.

*(Rif: DGR VIII/8745/08, art. 2 Definizioni)*

**Generatore di calore:** qualsiasi tipo di generatore di energia termica che permette di trasferire al fluido termovettore il calore prodotto dalla combustione o dalla conversione di qualsiasi altra forma di energia (elettrica, meccanica, chimica, ecc.) anche con il contributo di fonti energetiche rinnovabili.

*(Rif: DGR VIII/8745/08, art. 2 Definizioni)*

**Impianto termico:** il complesso degli impianti tecnologici dell'edificio destinato alla climatizzazione estiva e/o invernale degli ambienti, ovvero al solo riscaldamento e/o raffrescamento e/o alla produzione di acqua calda per usi igienico-sanitari; esso comprende eventuali sistemi di generazione, accumulo, distribuzione e utilizzazione e/o emissione dell'energia termica, sia per il riscaldamento che per il raffrescamento, i sistemi di condizionamento dell'aria, nonché gli organi di regolazione e di controllo; sono compresi negli impianti termici gli impianti individuali di riscaldamento e/o di raffrescamento, mentre non sono considerati tali gli apparecchi quali stufe, caminetti, radiatori individuali, apparecchi per il riscaldamento localizzato ad energia radiante, scaldacqua unifamiliari; tali apparecchi, se fissi, sono tuttavia assimilati agli impianti termici quando la somma delle potenze nominali termiche utili degli apparecchi al servizio della singola unità immobiliare è maggiore di 15 kW.

*(Rif: DGR VIII/8745/08, art. 2 Definizioni)*

**Impianto termico di nuova installazione:** è un impianto termico installato in un edificio di nuova costruzione o in un edificio antecedentemente sprovvisto di impianto termico.

*(Rif: DGR VIII/8745/08, art. 2 Definizioni)*

**Involucro edilizio:** sistema edilizio costituito dalle strutture esterne che delimitano uno spazio di volume definito.

(Rif: DGR VIII/8745/08, art. 2 Definizioni)

**Indice di prestazione energetica EP:** rappresenta il fabbisogno annuo di energia primaria riferito ad un singolo uso energetico dell'edificio (a titolo d'esempio: alla sola climatizzazione invernale o riscaldamento, EPH, alla climatizzazione estiva o raffrescamento, EPc, alla produzione di acqua calda sanitaria, EPw), rapportato all'unità di superficie utile degli ambienti a temperatura controllata o climatizzati per edifici appartenenti alla categoria E.1, esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme, o all'unità di volume lordo a temperatura controllata o climatizzato per tutti gli altri edifici, espresso rispettivamente in kWh/m<sup>2</sup> anno o kWh/m<sup>3</sup> anno.

(Rif: DGR VIII/8745/08, art. 2 Definizioni)

**Interventi di manutenzione ordinaria:** sono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (a solo titolo d'esempio, si cita il rifacimento dell'intonaco) e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.

(Rif: L.R. 12/05 art. 27 - Definizioni degli interventi edilizi)

**Interventi di manutenzione straordinaria:** sono le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione e integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono così considerati anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

(Rif: DGR VIII/8745/08, art. 2 Definizioni)

**Interventi di restauro e di risanamento conservativo:** sono gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

(Rif: L.R. 12/05 art. 27 - Definizioni degli interventi edilizi)

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

(Rif: DGR VIII/8745/08, art. 2 Definizioni)

**Ispezioni su edifici e impianti:** sono gli interventi di controllo tecnico e documentale in situ, svolti da esperti qualificati incaricati dall'Ente preposto al controllo, o da organismi da esso deputati.

(Rif: DGR VIII/8745/08, art. 2 Definizioni)

**Manto di copertura:** si intende lo strato a diretto contatto con l'ambiente esterno, quindi nel caso di tetto ventilato sarà solamente la parte messa in opera generalmente al di sopra di listelli in legno e posizionata subito sopra la camera d'aria. Nello specifico il manto di copertura è da intendersi come lo strato di:

- pietre naturali (es. ardesia)



- fibrocemento
- laterizi (coppi, tegole)
- materiali metallici (lamiera, rame, alluminio)
- materiali bituminosi (bitume e protezione in graniglia)
- materiali trasparenti (vetro, polycarbonato, onduline in PVC)

Nota: la sola sostituzione del manto di copertura è da intendersi come manutenzione ordinaria, al contrario un eventuale intervento sull'assito rientra in manutenzione straordinaria.

**Manutenzione ordinaria dell'impianto termico:** sono le operazioni previste nei libretti d'uso e manutenzione degli apparecchi e componenti che possono essere effettuati in luogo con strumenti e attrezzature di corredo agli apparecchi stessi e che comportano l'impiego di attrezzature e di materiali di consumo d'uso corrente.

(Rif: DGR 5773/07, art. 2 Definizioni)

**Manutenzione straordinaria dell'impianto termico:** sono così definiti gli interventi atti a ricondurre il funzionamento dell'impianto a quello previsto dal progetto e/o dalla normativa vigente mediante il ricorso, in tutto o in parte, a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi di parti, ripristini, revisione o sostituzione di apparecchi o componenti dell'impianto termico.

(Rif: DGR 5773/07, art. 2 Definizioni)

**Rendimento termico utile ( $\eta_{tu}$ ) di un generatore di calore:** è il rapporto tra la potenza termica utile e la potenza termica del focolare;

Ristrutturazione di un impianto termico: è un insieme di opere che comportano la modifica sostanziale dei seguenti sottosistemi: generazione e distribuzione ovvero generazione ed emissione ovvero distribuzione ed emissione del calore; rientrano in questa categoria anche la trasformazione di un impianto termico centralizzato in impianti termici individuali, nonché la risistemazione impiantistica nelle singole unità immobiliari, o parti di edificio, in caso di installazione di un impianto termico individuale previo distacco dall'impianto termico centralizzato.

(Rif: DGR VIII/8745/08, art. 2 Definizioni)

**Sistemi schermanti:** sono sistemi che permettono di ridurre l'irradiazione solare sulle superfici trasparenti appartenenti all'involucro edilizio; non sono considerati tali i sistemi, fissi o mobili, applicati all'interno dell'ambiente a temperatura controllata o climatizzato.

(Rif: DGR VIII/8745/08, art. 2 Definizioni)

**Sostituzione di un generatore di calore:** consiste nella rimozione di un generatore di calore e nell'installazione di uno nuovo destinato ad erogare energia termica alle medesime utenze; rientra in questa fattispecie anche la rimozione di un generatore di calore a seguito dell'allacciamento ad una rete di teleriscaldamento.

(Rif: DGR VIII/8745/08, art. 2 Definizioni)

**Superficie disperdente:** è la superficie lorda espressa in metri quadrati che delimita verso l'esterno, ovvero verso ambienti a temperatura non controllata, il volume lordo a temperatura controllata o climatizzato dell'edificio..

(Rif: DGR VIII/8745/08, art. 2 Definizioni)

**Superficie utile:** è la superficie netta espressa in metri quadrati calpestabile degli ambienti a temperatura controllata o climatizzati dell'edificio.

(Rif: DGR VIII/8745/08, art. 2 Definizioni)

**Tetto ventilato:** tecnologia costruttiva che prevede la creazione di un'intercapedine nella copertura a falda, con l'obiettivo di favorire l'innescarsi di moti convettivi dell'aria che producono vantaggi sia nella stagione invernale che in quella estiva.



Una copertura ventilata può essere del tipo tradizionale a falde oppure realizzata con sistemi quali lamiera grecate, in grado di garantire sufficiente ventilazione (sistema considerato equivalente ad un tetto ventilato).

**Trasmittanza termica media di una struttura:** è il valore medio, pesato rispetto alle superfici lorde, delle trasmittanze dei singoli componenti della struttura posti in parallelo tra di loro, comprese le trasmittanze termiche lineari dei ponti termici ad essa attribuibili, se presenti.

(Rif: DGR VIII/8745/08, art. 2 Definizioni)

**Volume lordo riscaldato:** è il volume, espresso in metri cubi, delle parti di edificio a temperatura controllata o climatizzata, definito dalle superfici che lo delimitano.

(Rif: DGR VIII/8745/08, All. A)

**Volume utile:** è il volume netto riscaldato dell'edificio.

(Rif: DGR 5018/07 All.E2 – Definizioni)

## CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI E AMBITO DI APPLICAZIONE

Si adotta la classificazione degli edifici definita dal D.P.R. 412/93:

### **E.1. Edifici adibiti a residenza e assimilabili**

E.1. (1.1) Abitazioni adibite a residenza plurifamiliare con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pena, caserme.

E.1. (1.2) Abitazioni adibite a residenza mono o bi-familiare con carattere continuativo.

E.1. (2.1) Abitazioni adibite a residenza plurifamiliare con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili.

E.1. (2.2) Abitazioni adibite a residenza mono o bi-familiare con occupazione saltuaria, quali case per vacanza, fine settimana e simili.

E.1. (3) Edifici adibiti ad albergo, pensione ed attività similari.

### **E.2 Edifici adibiti a uffici e assimilabili**

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

### **E.3 Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili:**

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

### **E.4 Edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili.**

E.4 (1) Cinema e teatri, sale di riunione per congressi.

E.4 (2) Mostre, musei e biblioteche, e luoghi di culto

E.4 (3) Bar, ristoranti, sale da ballo

### **E.5 Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili**

E.5 (1) Negozi, magazzini di vendita al minuto

E.5 (2) Supermercati, magazzini di vendita all'ingrosso, ipermercati, esposizioni

### **E.6 Edifici adibiti ad attività sportive**

E.6 (1) Piscine, saune e assimilabili

E.6 (2) Palestre e assimilabili

E.6 (3) Servizi di supporto alle attività sportive

### **E.7 Edifici adibiti alle attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili**

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

E.8 (1) Piccole imprese e artigiani

E.8 (2) Capannoni industriali e assimilabili

Salvo diversamente specificato, gli obblighi e le indicazioni previste dal Regolamento Edilizio Comunale, si riferiscono a tutte le categorie di edifici (per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla Legge 10/91, dal D.lgs. 192/05 e s.m.i. e dalla D.G.R. VIII/8745 del 22/12/08 e s.m.i.), compreso le opere e gli interventi non subordinati a titoli abilitativi.

Sono escluse dall'applicazione del presente provvedimento la categorie di edifici ed impianti di cui all'art. 3.2 della DGR VIII/8745 del 22/12/08 e s.m.i.

## **PRESTAZIONI ENERGETICHE DELL'INVOLUCRO**

In questa sezione del Regolamento Edilizio Comunale sono contenute le norme che consentono di migliorare le prestazioni energetiche dell'involucro, quindi di diminuire la quantità di energia necessaria per la climatizzazione invernale e per quella estiva. Alcune di esse sono cogenti, quindi obbligatorie, mentre altre sono semplicemente suggerite. L'applicazione di queste ultime dovrà essere attentamente valutata dal progettista in quanto rappresentano comunque delle opportunità ed il loro inserimento all'interno del documento è stato attentamente valutato.

I principi progettuali contenuti in questa sezione sono semplici: da un lato si impone una limitazione delle dispersioni termiche, attraverso un incremento della resistenza termica al passaggio del calore attraverso le strutture opache (pareti esterne, basamenti e coperture) e trasparenti (serramenti), dall'altro si prescrivono scelte progettuali che relazionano maggiormente il progetto alle caratteristiche climatiche e ambientali del luogo (ad esempio sfruttamento dell'apporto energetico gratuito della radiazione solare nel periodo invernale, ma allo stesso tempo protezione dal sole nella stagione estiva).

Molte delle norme riguardano edifici di nuova costruzione, ristrutturazioni edilizie, demolizione e ricostruzione parziale o totale in ristrutturazione ; non sono tuttavia trascurati gli edifici esistenti che costituiscono il vero problema per quanto riguarda l'efficienza energetica. In questi casi la strategia adottata è stata quella di rendere obbligatori gli interventi di miglioramento prestazionale energetico sfruttando le sinergie che possono derivare da possibili interventi di riqualificazione tecnica e funzionale che comunque siano già stati programmati. Il miglioramento della coibentazione delle coperture, ad esempio, è previsto e reso obbligatorio solo nel momento in cui si interviene con un'opera di risistemazione. In questo modo il maggior costo del materiale isolante, marginale rispetto a quello complessivo dell'intervento, si ripaga in pochi anni.

Le prescrizioni introdotte in questa sezione sono coerenti con gli indirizzi dell'UE, in particolare con la Direttiva 2002/91/CE, e non molto distanti da quanto già previsto dal D.lgs. 192/05 e successive modifiche e integrazioni (come quelle introdotte nel D.lgs. 311/06) e si allineano a quanto previsto dalla Deliberazione regionale n. VIII/8745 del 22/12/08 e s.m.i.. I valori delle trasmittanze limite, ad esempio, sono leggermente più restrittivi rispetto a quelli previsti per il 2008 dal D.lgs. 311/06 e coincidono con quelli previsti per il 2010. I contenuti di questo Allegato Tecnico, nella sostanza, anticipano di qualche anno una tendenza già in atto che, attraverso una gestione più consapevole dell'attività edilizia, contribuisce in modo concreto a ridurre la dipendenza energetica nazionale e locale a tutto beneficio (economico ed ambientale) del cittadino, ma anche dell'intera comunità.

Le norme contenute in questo Allegato Tecnico si devono considerare ovviamente integrative e non sostitutive delle norme tecniche nazionali e regionali cui i progettisti dovranno comunque fare riferimento: per quanto non specificato in questo regolamento, quindi, si rimanda ai riferimenti legislativi superiori.

## CRITERI GENERALI PER L'ORIENTAMENTO E LA MORFOLOGIA DELL'EDIFICIO

Il presente articolo descrive i requisiti per il corretto orientamento e morfologia dell'edificio al fine del miglior sfruttamento degli apporti solari gratuiti. Tali requisiti vanno rispettati obbligatoriamente per gli edifici di nuova costruzione, nell'ambito dei piani urbanistici di dettaglio definiti dal PGT.

### 1. Per gli edifici a destinazione residenziale (classe E1):

- nello sviluppo edilizio dei piani di attuazione, in presenza di tipologie edilizie con unità abitative con doppio affaccio su lati opposti (quali le case a schiera e i palazzi con unità abitative in linea), queste devono essere disposte lungo le strade orientate approssimativamente nella direzione est-ovest (con una tolleranza di  $\pm 30^\circ$ );
- spazi principali degli edifici (soggiorni, sale da pranzo, cucine ed assimilabili), con almeno una finestra orientata entro un settore  $\pm 30^\circ$  dal sud geografico;
- spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) e quindi secondari o ad uso discontinuo, disposti lungo il lato nord a protezione degli ambienti principali.

### 2. Per gli edifici a destinazione residenziale (classe E1) e per gli edifici delle classi da E2 a E7:

- sulle facciate posizionate da sud-est a sud-ovest nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) non più del 30% delle superfici trasparenti (non rientrano nel computo quelle relative ad ambienti non abitati, ad esempio le portinerie) sia in ombra dalle ore 10 alle ore 14. A tal fine andranno considerate, nel rispetto delle prescrizioni del Regolamento **Comunale** di igiene, le interdistanze tra edifici contigui all'interno dello stesso lotto e le forme edilizie (rientranze e aggetti) e opportunamente dimensionate le protezioni solari di cui al successivo art. 1.2;
- la maggior parte delle superfici vetrate sia posizionata da sud-est a sud-ovest e sia dotata di opportuni sistemi di protezione dal sole per contenere il surriscaldamento in periodo estivo (si veda il successivo art. 1.2)

3. Per tutti gli edifici, al fine di sfruttare al meglio gli apporti solari gratuiti nella stagione di riscaldamento, contenendo nel contempo gli apporti indesiderati nel periodo estivo:

- ove possibile, contenere la superficie vetrata su facciate con esposizioni diverse da quelle comprese tra sud-est e sud ovest, al fine di controllare l'aumento dei carichi estivi durante le ore calde del pomeriggio e la dispersione di calore in inverno.
- favorire un'efficiente ventilazione naturale attraverso il posizionamento relativo delle aperture sui muri esterni, in doppio affaccio su lati opposti.

## Articolo 112 - PROTEZIONE DAL SOLE

### 1. Protezioni solari per finestre est-sud-ovest

In tutti gli edifici di nuova costruzione, per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, per gli ampliamenti volumetrici e il recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, limitatamente alle strutture edilizie che interessano l'ampliamento o il recupero, e, negli edifici esistenti, in caso di interventi di ristrutturazione o manutenzione ordinaria o straordinaria che includano la sostituzione dei serramenti, limitatamente alle strutture edilizie oggetto di intervento, fermo restando il rispetto dei requisiti minimi di illuminazione naturale diretta previsti dagli specifici articoli del Regolamento **Comunale** d'Igiene vigente, le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne, ad eccezione del quadrante nord-ovest / nord / nord-est, devono essere dotate di opportuni sistemi schermanti (frangisole, tende esterne, grigliati, tende alla veneziana, persiane orientabili, ecc.) salvo presenza di vetri a controllo solare

che soddisfino i requisiti previsti dal successivo comma per finestre senza protezioni solari. Tali dispositivi devono essere applicati all'esterno del serramento e garantire un efficace controllo, permettendo di ridurre l'ingresso della radiazione solare in estate, ma non nella stagione invernale. La protezione dal sole delle parti trasparenti dell'edificio può essere ottenuta anche con l'impiego di soluzioni tecnologiche fisse o mobili quali aggetti, mensole, ecc.

## 2. Prestazioni estive dei vetri

Nei fabbricati delle classi E1(3), e da E2 a E7, con superficie utile superiore a 500 m<sup>2</sup>, nel caso di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione o ampliamenti volumetrici che interessano un volume (lordo riscaldato) maggiore al 20% del volume dell'edificio preesistente, limitatamente alle strutture edilizie che interessano l'ampliamento, e nei fabbricati esistenti delle classi E1(3), e da E2 a E7, con superficie utile superiore a 500 m<sup>2</sup> in caso di interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria che includano la sostituzione dei serramenti, limitatamente alle strutture edilizie oggetto di intervento, il fattore di trasmissione dell'energia solare totale o fattore solare delle superfici vetrate ("g" da norma UNI EN 410:2000) non deve superare i valori riportati in tabella in funzione dell'orientamento della superficie vetrata, della tipologia e delle dimensioni delle eventuali protezioni solari permanenti (cioè integrate nell'involucro edilizio e non liberamente montabili e smontabili dall'utente) presenti.

I vetri dovranno, al fine di favorire lo sfruttamento della luce naturale, contemporaneamente soddisfare requisiti di illuminamento, in particolare avere una trasmittanza nel visibile TV non inferiore a 0.52.

### Fattore di trasmissione dell'energia solare totale (g) delle superfici vetrate massimo

	Sud +/- 45°	Ovest/Est +/- 45° (escluso 45°)	
	Prot. orizzontale	Prot. orizzontale	Prot verticale
<b>Assenza protezione: <math>l/w &lt; 1</math> o <math>l/h &lt; 1</math></b>	0.40	0.60	0.60
<b>Protezione assimilabile a "protezione di dimensione infinita" ai sensi della norma UNI 10375: <math>l/w \geq 2</math> o <math>l/h \geq 2</math></b>			
s/h o s/w = 0.00	0.40	0.60	0.60
s/h o s/w = 0.50	0.80	0.80	0.75
s/h o s/w = 0.75	0.80	0.80	0.80
<b>Protezione assimilabile a "protezione di dimensione finita" ai sensi della norma UNI 10375: <math>1 \leq l/w &lt; 2</math> o <math>1 \leq l/h &lt; 2</math></b>			
s/h o s/w = 0.00	0.40	0.60	0.60
s/h o s/w = 0.50	0.60	0.75	0.70
s/h o s/w = 0.75	0.65	0.80	0.75
s/h o s/w = 1.00	0.65	0.80	0.80

\* nel caso di valori di s/h o s/w intermedi a quelli riportati, è necessario interpolare linearmente i corrispondenti valori di g

dove si indica con:

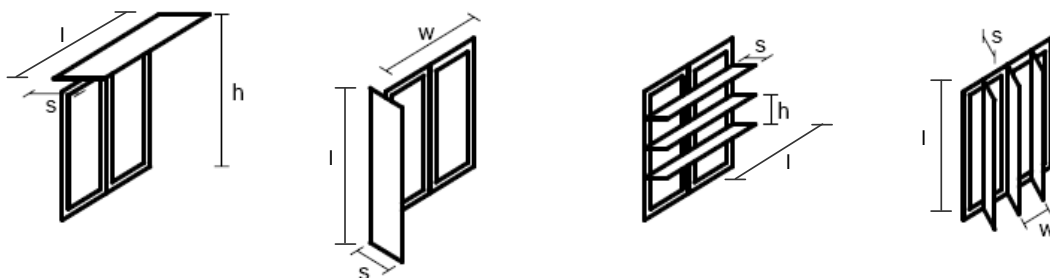
w : larghezza della superficie vetrata (o distanza fra lamelle verticali)

h : altezza della superficie vetrata (o distanza fra lamelle orizzontali)

<sup>2</sup> Il Coefficiente di Guadagno Solare o Fattore solare g è la frazione di radiazione solare trasmessa dal vetro verso l'interno, sia direttamente sia attraverso un processo di assorbimento all'interno del vetro e una successiva riemissione verso l'ambiente interno. E' espresso con un numero compreso tra 0 e 1; più basso è il suo valore, minore è la trasmissione all'interno e maggiore l'effetto di "raffrescamento". La Trasmittanza nel Visibile Tv è la percentuale della luce visibile trasmessa dal vetro (che lo attraversa). L'Indice di Selettività Spettrale (LSG), indice comunemente usato per descrivere le prestazioni dei vetri, è il rapporto tra la trasmittanza nel visibile e il guadagno solare:  $LSG = Tv / g$

s : profondità della protezione solare

l : lunghezza della protezione solare



I rapporti  $s/h$  e  $s/w$  rappresentano il grado di schermatura ovvero il rapporto che vi è tra profondità dello schermo ( $s$ ) e altezza della finestra ( $h$ ) per schermature orizzontali, larghezza della finestra ( $w$ ) per schermature verticali.

Le stesse relazioni possono essere utilizzate in prima approssimazione anche per sistemi a lamelle: in questo caso “ $s$ ” rappresenta la profondità dello schermo ed “ $h$ ” (o “ $w$ ” per schermi verticali) risulta essere il passo tra lamelle.

3. Si consiglia di seguire le norme precedenti anche per le altre tipologie di edifici.

## Articolo 113 - ISOLAMENTO TERMICO DELL'INVOLUCRO DEGLI EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE

1. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, per gli ampliamenti volumetrici che interessano un volume (lordo riscaldato) maggiore al 20% del volume dell'edificio preesistente e per il recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, limitatamente alle strutture edilizie che interessano l'ampliamento o il recupero, la trasmittanza termica media  $U$  delle strutture opache (intesa come valore medio della struttura opaca considerata, quindi comprensivo anche di ponti termici di forma o di struttura, sottofinestre e altri componenti), delimitanti il volume a temperatura controllata o climatizzato verso l'esterno ovvero verso ambienti a temperatura non controllata, deve essere inferiore ai valori riportati di seguito:

- strutture opache verticali: 0,34 W/ m<sup>2</sup>K
- coperture (piane e a falde): 0,30 W/ m<sup>2</sup>K
- pavimenti verso locali a temperatura non controllata: 0,33 W/ m<sup>2</sup>K
- pavimenti verso l'esterno: 0,30 W/ m<sup>2</sup>K
- strutture orizzontali sul suolo, piani sottoterra, vespai aerati
- e altre tipologie di basamento: 0,33 W/ m<sup>2</sup>K

Nel caso di strutture orizzontali sul suolo, piani sottoterra, vespai aerati e altre tipologie di basamento, i valori di trasmittanza termica media devono essere calcolati con riferimento al sistema basamento-terreno.

2. In tutti i casi di cui al comma precedente, il valore della trasmittanza termica media  $U$  delle strutture edilizie opache di separazione tra edifici o unità immobiliari appartenenti allo stesso edificio e confinanti tra loro, mantenuti a temperatura controllata o climatizzati, fatto salvo il rispetto del DPCM del 5/12/97 “Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici”, deve essere inferiore a 0,7 W/ m<sup>2</sup>K.

3. Il medesimo limite deve essere rispettato per tutte le strutture edilizie opache, verticali, orizzontali e inclinate, che delimitano verso l'ambiente esterno, ovvero verso ambienti a temperatura non controllata, gli ambienti non dotati di impianto termico, sempreché questi siano adiacenti ad ambienti a temperatura controllata o climatizzati e non siano areati tramite aperture permanenti rivolte verso l'esterno.

4. Per gli ampliamenti volumetrici che interessano un volume (lordo riscaldato) inferiore o uguale al 20% del volume dell'edificio preesistente, limitatamente alle strutture edilizie che interessano l'ampliamento, si procede, in sede progettuale, alla verifica del rispetto dei limiti di trasmittanza termica media di cui al

comma 1 incrementati del 30% e alla verifica del rispetto dei limiti di trasmittanza termica media di cui al comma 2.

5. Nel caso in cui la copertura sia a falda e a diretto contatto con un ambiente accessibile (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la copertura, oltre a garantire gli stessi valori di trasmittanza termica media di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente.

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

## **Articolo 114 - ISOLAMENTO TERMICO DELL'INVOLUCRO DI EDIFICI ESISTENTI**

1. In caso di intervento di manutenzione straordinaria della copertura in edifici esistenti con sottotetto o mansarde accessibili con sostituzione totale del manto (struttura superficiale), devono essere rispettati i valori massimi di trasmittanza termica media imposti per le coperture degli edifici di nuova costruzione ( $0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$ ).

2. Se la copertura è a falda e a diretto contatto con un ambiente agibile, la stessa, oltre a garantire i valori di trasmittanza termica media di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente.

3. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgano più del 25% della superficie disperdente dell'edificio a cui l'impianto è asservito, si procede, in sede progettuale, alla verifica dei requisiti di cui all'Articolo 1.3, ed in particolare alla verifica che la trasmittanza termica media  $U$  delle strutture opache, sia inferiore ai valori limite di cui al comma 1 e al comma 2 dell'Articolo 1.3, limitatamente alle strutture edilizie oggetto di intervento, purché non esistano impedimenti dovuti a:

- vincoli di conservazione delle facciate;
- vincoli attinenti al rispetto delle distanze di confine.

4. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgano il 25% o meno della superficie disperdente dell'edificio a cui l'impianto è asservito, o nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, si procede alle verifiche di cui al comma 3, considerando per i limiti di trasmittanza termica media  $U$  delle strutture opache di cui al comma 1 dell'Articolo 1.3 un incremento del 30% del loro valore.

5. Gli interventi previsti dai commi 3 e 4 del presente Articolo, sono da escludersi limitatamente al piano terra, per edifici prospicienti il suolo stradale, laddove si riduca il limite dimensionale dello spazio pubblico previsto per legge.

6. Ai fini dell'applicazione del presente articolo sono considerate le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali. Sono invece esclusi dall'applicazione di questo articolo gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (a titolo d'esempio si cita la verniciatura delle facciate).

## **Articolo 115 - PRESTAZIONI DEI SERRAMENTI**

1. Per gli edifici di nuova costruzione, per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, per gli ampliamenti volumetrici e il recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, limitatamente alle strutture edilizie che interessano l'ampliamento o il recupero, per le ristrutturazioni edilizie e per gli interventi di manutenzione straordinaria, limitatamente alle strutture edilizie oggetto di intervento, a eccezione delle parti comuni degli edifici residenziali non climatizzate, le chiusure trasparenti comprensive di infissi, delimitanti il volume a temperatura controllata o climatizzato verso l'esterno ovvero verso ambienti a temperatura non controllata, devono avere un valore della trasmittanza termica media  $U$ , riferita all'intero sistema (telaio e vetro, comprensivo dei ponti termici), inferiore a  $2,2 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

2. In tutti i casi di cui al comma precedente, per tutte le chiusure trasparenti comprensive di infissi che delimitano verso l'ambiente esterno, ovvero verso ambienti a temperatura non controllata, gli ambienti

non dotati di impianto termico, il valore della trasmittanza termica media (U) deve essere inferiore a 2,8 W/m<sup>2</sup>K, sempre che questi siano adiacenti ad ambienti a temperatura controllata o climatizzati e non siano areati tramite aperture permanenti rivolte verso l'esterno.

3. Il medesimo limite deve essere rispettato per tutte le chiusure trasparenti comprensive di infissi di separazione tra edifici o unità immobiliari appartenenti allo stesso edificio e confinanti tra loro, mantenuti a temperatura controllata o climatizzati.

4. 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 termica media sopra indicati.

5. La mancata applicazione del comma 3 del presente Articolo dovrà essere subordinata al parere vincolante della Commissione Edilizia/Paesaggio.

6. Per quanto riguarda i cassonetti, questi dovranno soddisfare i requisiti acustici ed essere a tenuta e la trasmittanza termica media non potrà essere superiore rispetto a quella dei serramenti.

7. Tutte le caratteristiche fisico – tecniche - prestazionali dei serramenti impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione europea o presentare la marcatura CE o certificazione analoga che ne garantisca la qualità energetica. La marcatura CE degli elementi trasparenti (componenti finestrati) sarà obbligatoria a livello europeo a partire dal 1° marzo 2009; fino a tale data, si richiede obbligatoriamente un'asseverazione, ossia un documento che assevera le prestazioni energetiche del componente finestrato nel rispetto della norma UNI EN ISO 10077-1:2007.

## Articolo 116 PRESTAZIONE ENERGETICA DEL SISTEMA EDIFICIO-IMPIANTO

1. Per gli edifici di nuova costruzione, per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, per gli ampliamenti volumetrici che interessano un volume (lordo riscaldato) maggiore al 20% del volume dell'edificio preesistente, per il recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, per le ristrutturazioni edilizie che coinvolgano più del 25% della superficie disperdente dell'edificio a cui l'impianto è asservito nel caso sia compresa la ristrutturazione dell'impianto di climatizzazione invernale o di riscaldamento, contestualmente al rispetto dei requisiti di trasmittanza termica media riportati negli articoli 1.3, 1.4 e 1.5, dei requisiti di prestazione dei sistemi di produzione di calore riportati nell'articolo 2.1 e degli altri requisiti riportati nel presente Allegato Tecnico, va verificato che il valore di fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale o riscaldamento dell'edificio, EPH, risulti inferiore ai valori limite riportati nei commi 2 e 3 seguenti in funzione della classe di appartenenza dell'edificio stesso.

Nei casi di ampliamenti volumetrici, che interessano un volume (lordo riscaldato) maggiore al 20% del volume dell'edificio preesistente, e di recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, la verifica si applica:

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

2. Per gli edifici della classe E.1, esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme, i valori limite di fabbisogno annuo di energia primaria, relativamente alla climatizzazione invernale o riscaldamento, espresso in kWh per metro quadrato di superficie utile dell'ambiente a temperatura controllata o climatizzata, vigenti sul territorio comunale sono i seguenti:

- Gorla Maggiore (2905 GG):
- Rapporto di forma dell'edificio  $S/V \leq 0,2$  = 45,4 kWh/m<sup>2</sup> anno
- Rapporto di forma dell'edificio  $S/V \geq 0,63$  = 87 kWh/m<sup>2</sup> anno

Per valori di rapporti S/V intermedi deve essere fatta una interpolazione lineare (è reso disponibile sul sito del Comune un foglio di calcolo).

3. Per tutti gli altri edifici, i valori limite di fabbisogno annuo di energia primaria, relativamente alla climatizzazione invernale o riscaldamento, espresso in kWh per m<sup>3</sup> di volume lordo delle parti di edificio a temperatura controllata o climatizzato, vigenti sul territorio comunale sono i seguenti:

- Gorla Maggiore (2905 GG):
- Rapporto di forma dell'edificio  $S/V \leq 0,2$  = 12,4 kWh/m<sup>3</sup> anno



- Rapporto di forma dell'edificio  $S/V \geq 0,78$  = 27 kWh/m<sup>3</sup> anno

Per valori di rapporti S/V intermedi deve essere fatta una interpolazione lineare (è reso disponibile sul sito del Comune un foglio di calcolo).

### Articolo 117 - MATERIALI ECOSOSTENIBILI

1. Per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.
2. L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.
3. Tutte le caratteristiche fisico – tecniche - prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione europea o presentare la marcatura CE. Qualora la marcatura CE non assicuri la rispondenza a requisiti energetici, o addirittura un materiale fosse sprovvisto del marchio CE, deve essere indicato lo specifico ETA (European Technical Approval) rilasciato da un organismo appartenente all'EOTA (European Organisation for Technical Approval). Nel caso in cui il materiale fosse sprovvisto anche dello specifico ETA, i requisiti energetici riportati devono essere coerenti con quelli riportati nella normativa tecnica nazionale vigente (UNI 10351, UNI 10355, UNI EN ISO 6946)

### Articolo 118 - ISOLAMENTO ACUSTICO

1. Per gli edifici di nuova costruzione, 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 sopracitato decreto.
2. è obbligatorio consegnare, contestualmente al Permesso di Costruire o alla D.I.A., la relazione completa riguardante il clima acustico come previsto dal Regolamento Edilizio vigente.

### Articolo 119 - Inerzia termica dell'involucro

1. Per gli edifici di nuova costruzione, per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione e per gli ampliamenti volumetrici che interessano un volume (lordo riscaldato) maggiore al 20% del volume dell'edificio preesistente, le pareti perimetrali e le coperture devono garantire un'inerzia termica in grado di mantenere condizioni di benessere negli ambienti confinati durante il periodo estivo, evitando cioè il surriscaldamento interno dell'aria grazie alla capacità di attenuazione e ritardo degli effetti di variazione della temperatura esterna.
2. Negli edifici di nuova costruzione delle classi da E1 a E7, e per gli edifici delle stesse categorie soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione o ad ampliamenti volumetrici che interessano un volume (lordo riscaldato) maggiore al 20% del volume dell'edificio preesistente, limitatamente alle strutture edilizie che interessano l'ampliamento, ai fini di un corretto controllo delle sollecitazioni termiche esterne, dovranno essere rispettati, per le coperture della superficie abitabile dell'ultimo piano e per le pareti opache, ad eccezione del quadrante nord-ovest / nord / nord-est, esposte con orientamento sud + o - 90° (tra est e ovest), i seguenti livelli minimi del Coefficiente di sfasamento, calcolato secondo le norme UNI EN ISO 13786:
  - coefficiente di sfasamento per pareti perimetrali opache  $\geq 10$  ore;
  - coefficiente di sfasamento per copertura della superficie abitabile dell'ultimo piano  $\geq 9$  ore;
 e livelli massimi del Coefficiente di attenuazione, calcolato secondo le norme UNI EN ISO 13786:
  - coefficiente di attenuazione per pareti perimetrali opache  $\leq 15\%$ ;
  - coefficiente di attenuazione per copertura della superficie abitabile dell'ultimo piano  $\leq 30\%$ .
3. Per il calcolo dei coefficienti di sfasamento e di attenuazione può essere utilizzato il foglio elettronico disponibile sul sito Internet del Comune (fonte: Comune di Torino; i due coefficienti vengono indicati come "Ritardo del fattore di smorzamento (sfasamento)" e "Fattore di decremento (smorzamento)"). Nel caso di utilizzo di materiali per cui non è possibile utilizzare tale foglio di calcolo (quali i materiali a cambiamento di fase) va allegata una relazione tecnica che dimostra l'equivalenza di effetti.



4. L'articolo si applica, limitatamente alle prescrizioni relative al solaio a copertura della superficie abitabile dell'ultimo piano, anche in caso di intervento di manutenzione straordinaria totale della copertura in edifici esistenti con sottotetto o mansarde accessibili con sostituzione totale del manto.

#### Articolo 120 - VERIFICA CONDENSAZIONI

1. Ad eccezione degli edifici di categoria E.8 (Edifici industriali), per gli edifici di nuova costruzione e per gli edifici soggetti a demolizione e ricostruzione in ristrutturazione, ristrutturazione, ampliamenti volumetrici, recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti e manutenzione straordinaria, il progettista provvede, conformemente alla normativa tecnica esistente, alla verifica dell'assenza di condensazioni sulle superfici interne dell'involucro edilizio e che le condensazioni interstiziali nelle strutture di separazione tra gli ambienti a temperatura controllata o climatizzati e l'esterno, compresi gli ambienti non riscaldati, siano limitate alla quantità rievaporabile. Qualora non esista un sistema di controllo dell'umidità relativa interna, per i calcoli necessari questa verrà assunta pari al 65% alla temperatura interna di 20°C.

#### Articolo 121 - TETTI VERDI

1. Per le coperture piane degli edifici è consigliata la realizzazione di tetti verdi, con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali in estate dovuti all'insolazione sulle superfici orizzontali. Dovranno essere rispettate le "disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto per il contenimento degli eventi infortunistici nel comparto edile" (dispositivi di ancoraggio e di accesso alla copertura) di cui al Decreto n.119 del 14/01/2009 della D.G. sanità della Regione Lombardia (identificativo atto n.1368) già richiamati nella Circolare regionale n.4/SAN del 23/01/2004".

#### Articolo 122 - ILLUMINAZIONE NATURALE

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

2. L'illuminazione naturale degli spazi che non dispongono di sufficienti aree esposte rispetto alla superficie utile interna, può essere garantita anche attraverso l'utilizzo di sistemi di illuminazione zenitale. Fermo restando il rispetto dei limiti imposti dal Regolamento ~~Locale~~ **Comunale** d'Igiene vigente in merito all'utilizzo di illuminazione zenitale per gli spazi di abitazione consentita fino a un massimo del 30%.

3. Per gli edifici di nuova costruzione realizzati all'interno della zona A il rispetto di questo Articolo, ove recepito come cogente, è subordinato al parere vincolante della Commissione del Paesaggio.

#### Articolo 123 - VENTILAZIONE NATURALE

1. 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~~ **Comunale** d'Igiene vigente.

2. Le disposizioni previste nel comma 1 non sono vincolanti nel caso di secondo bagno, che dovrà comunque essere ventilato meccanicamente.

3. Le disposizioni del comma 1 e 2 del presente Articolo sono subordinate alle norme presenti nel Regolamento ~~Locale~~ **Comunale** d'Igiene vigente.

#### Articolo 124 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

1. Per gli edifici per i quali è stata presentata la D.I.A. o la domanda finalizzata a ottenere il Permesso di Costruire per interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, ristrutturazione edilizia che coinvolga più del 25% della superficie disperdente dell'edificio cui l'impianto di climatizzazione invernale o di riscaldamento è asservito, dovranno essere dotati, al termine dei lavori, dell'Attestato di Certificazione Energetica, redatto secondo lo schema definito dall'Allegato C della DGR VIII/8745 del 22/12/08 e s.m.i.. Gli edifici sottoposti ad ampliamenti volumetrici, sempre che il volume lordo a temperatura controllata o climatizzato della nuova porzione dell'edificio risulti superiore al 20% di

quello esistente, nonché nei casi di recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, devono essere dotati di attestato di certificazione energetica relativo:

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

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

2. Gli edifici esistenti che non rientrano nel campo di applicazione richiamato al precedente comma 1, sono soggetti all'obbligo della certificazione energetica, nei seguenti casi:

- a) per tutti gli edifici, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero edificio o di singole unità immobiliari. Qualora l'edificio oggetto di vendita sia costituito da più unità immobiliari, servite da impianti termici autonomi, è previsto l'obbligo della certificazione energetica di ciascuna unità;
- b) nel caso di nuova installazione o ristrutturazione di impianti termici per la climatizzazione invernale o il riscaldamento e/o la produzione di acqua calda sanitaria e nel caso di sostituzione di generatori di calore, per installazione di potenze termiche utili nominali maggiori o uguali a 100 kW; nel caso di edifici costituiti da quattro o più unità immobiliari, in cui si è optato per l'installazione di impianti termici indipendenti per ciascuna unità immobiliare, anche a seguito di decisione condominiale di dismissione dell'impianto termico centralizzato o di decisione autonoma dei singoli, il limite di 100 kW si calcola attraverso la somma delle potenze dei singoli generatori di calore da installare nell'edificio o, se superiore, considerando la potenza dell'impianto termico preesistente
- c) nel caso di edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico, la cui superficie utile superi i 1000 m<sup>2</sup>;
- d) l'attestato di certificazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata è necessario per accedere agli incentivi ed alle agevolazioni di qualsiasi natura, sia come sgravi fiscali o contributi a carico di fondi pubblici o della generalità degli utenti, finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare, dell'edificio o degli impianti. Sono in ogni caso fatti salvi i diritti acquisiti ed il legittimo affidamento in relazione ad iniziative già formalmente avviate a realizzazione o notificate all'Amministrazione competente, per le quali non necessita il preventivo assenso o concessione da parte medesima;
- e) nel caso di contratti "Servizio Energia" e "Servizio Energia plus", nuovi o rinnovati, relativi ad edifici pubblici o privati. Per contratto rinnovato deve intendersi quello che abbia subito un rinnovo espresso o tacito. È fatto d'obbligo, per l'aggiudicatario del servizio, dotare l'edificio dell'Attestato di Certificazione entro i primi 6 mesi di vigenza contrattuale;
- f) nel caso di nuova installazione o ristrutturazione di impianti termici per la climatizzazione invernale o il riscaldamento e/o la produzione di acqua calda sanitaria, salvo quanto previsto dal precedente punto b);
- g) entro i primi 6 mesi di vigenza contrattuale, per tutti i contratti, nuovi o rinnovati, relativi alla gestione degli impianti termici o di climatizzazione degli edifici pubblici, o nei quali figura comunque come committente un Soggetto pubblico;
- h) nel caso di locazione, di locazione finanziaria e di affitto di azienda comprensivo di immobili, siano essi nuovi o rinnovati, riferiti a una o più unità immobiliari. Per contratto rinnovato deve intendersi quello che abbia subito un rinnovo espresso o tacito. In tali casi l'Attestato di Certificazione deve essere consegnato alla controparte in copia dichiarata conforme all'originale.

3. Nel caso di trasferimento a titolo oneroso di interi immobili o singole unità immobiliari, l'attestato di certificazione energetica deve essere allegato, in originale o in copia certificata conforme, all'atto di trasferimento a titolo oneroso nei casi per i quali è posto l'obbligo di dotazione a partire dalle date di cui ai precedenti commi.

4. L'obbligo di allegazione si applica anche ai provvedimenti giudiziali portanti trasferimenti immobiliari resi nell'ambito di nel caso di vendite giudiziali conseguenti a procedure esecutive individuali e di vendite conseguenti a procedure concorsuali purché le stesse si siano aperte, rispettivamente, con pignoramenti

trascritti ovvero con provvedimenti pronunciati a decorrere dal 1° gennaio 2008 e purché le stesse abbiano ad oggetto edifici per i quali ricorrono gli obblighi di allegazione previsti nel presente Articolo.

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

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

7. Nel caso in cui alcuni o tutti i dati, riferiti ai diversi sottosistemi dell'impianto termico non fossero più disponibili, l'attestato di certificazione dell'edificio è comunque richiesto. In tal caso il Soggetto Certificatore nell'attestazione della prestazione energetica dell'edificio dovrà attenersi a quanto indicato all'Allegato E della Deliberazione della Giunta regionale, del 26 giugno 2007, n. VIII/5018 e s.m.i..

8. L'attestato di certificazione energetica della singola unità immobiliare dotata di impianto termico autonomo, deve fondarsi sulla valutazione delle prestazioni energetiche dell'unità interessata.

9. L'Attestato di Certificazione energetica può riferirsi a una o più unità immobiliari, facenti parte del medesimo edificio. L'Attestato di Certificazione riferito a più unità immobiliari può essere prodotto solo nel momento in cui le stesse siano servite dal medesimo impianto termico destinato alla climatizzazione invernale o al solo riscaldamento, abbiano la medesima destinazione d'uso e sia presente un unico proprietario o un amministratore. Qualora l'Attestato si riferisca alla certificazione di più unità immobiliari il Soggetto certificatore è tenuto a consegnare a ciascun proprietario una copia conforme all'originale dello stesso. La certificazione di una singola unità immobiliare può basarsi sull'Attestato di Certificazione riferito alla stessa o su quello riferito a più unità immobiliari, purché l'Attestato medesimo comprenda anche l'unità immobiliare considerata. Qualora l'edificio oggetto di certificazione energetica sia costituito da più unità immobiliari, servite da impianti termici autonomi, è previsto l'obbligo di redigere l'Attestato di Certificazione per ciascuna unità.

10. L'Attestato di Certificazione Energetica è idoneo se redatto e asseverato da un Soggetto certificatore e registrato nel Catasto Energetico. Il Soggetto certificatore si assume le responsabilità di non trovarsi in nessuna delle condizioni di incompatibilità prevista dalla D.G.R. VIII/8745 e s.m.i. al punto 16.5. L'asseverazione dell'Attestato di Certificazione è implicita nella dichiarazione di conformità resa dallo stesso certificatore e dallo stesso firmata in calce al documento.

11. Nel caso in cui sia stato predisposto l'Attestato di Certificazione Energetica in conformità alle presenti disposizioni, lo stesso potrà essere utilizzato, in sostituzione dell'attestato di qualificazione energetica di cui all'articolo 11 del D.lgs. 192 del 19 agosto 2005, così come modificato con D.lgs. 311 del 29 dicembre 2006, per gli edifici ricadenti nel territorio della Regione Lombardia per i quali non ricorrono gli obblighi di dotazione (e di allegazione ai relativi atti di trasferimento a titolo oneroso) dell'attestato di certificazione energetica.

12. L'attestato di certificazione energetica può essere richiesto dal proprietario dello stesso per qualsiasi tipologia di edificio anche nei casi non previsti dalla D.G.R. VIII/8745 e s.m.i.

13. La prestazione energetica del sistema edificio-impianto è definita dal valore del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale o riscaldamento, EPH, espresso:

- a) in chilowattora per metro quadrato di superficie utile dell'ambiente a temperatura controllata o climatizzato dell'edificio per anno ( $\text{kWh}/\text{m}^2/\text{anno}$ ), per gli edifici appartenenti alla classe E.1., esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme;
- b) in chilowattora per metro cubo di volume lordo, delle parti di edificio a temperatura controllata o climatizzato, per anno ( $\text{kWh}/\text{m}^3/\text{anno}$ ), per tutti gli altri edifici.

La classe energetica a cui l'edificio appartiene è determinata confrontando il valore del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale o riscaldamento EPH, calcolato secondo la procedura di cui all'allegato E della D.G.R. VIII/8745 e s.m.i., con i seguenti parametri associati a ogni classe:

Classe	Edifici di classe E.1 esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme [kWh/m <sup>2</sup> /anno]	Altri edifici [kWh/m <sup>3</sup> /anno]
<b>A+</b>	$EP_H < 14$	$EP_H < 3$
<b>A</b>	$14 \leq EP_H < 29$	$3 \leq EP_H < 6$
<b>B</b>	$29 \leq EP_H < 58$	$6 \leq EP_H < 11$
<b>C</b>	$58 \leq EP_H < 87$	$11 \leq EP_H < 27$
<b>D</b>	$87 \leq EP_H < 116$	$27 \leq EP_H < 43$
<b>E</b>	$116 \leq EP_H < 145$	$43 \leq EP_H < 54$
<b>F</b>	$145 \leq EP_H < 175$	$54 \leq EP_H < 65$
<b>G</b>	$EP_H \geq 175$	$EP_H \geq 65$

14. Per le procedure sulla certificazione energetica degli edifici si rimanda a quanto stabilito dalla D.G.R. VIII/8745 e s.m.i..

15. Il nominativo del tecnico incaricato per la certificazione energetica, scelto tra uno di quelli inseriti nell'elenco regionale ufficiale dovrà essere indicato al momento della presentazione della richiesta (dichiarazione di inizio attività o richiesta di autorizzazione edilizia) attraverso la consegna in forma cartacea della copia della lettera di assegnazione dell'incarico della redazione della Certificazione energetica firmata dal proprietario o chi ne ha titolo. Tale obbligo è previsto anche nel caso in cui il proprietario dell'edificio sia un Ente pubblico. Qualora l'incarico sia revocato, il proprietario dell'edificio è tenuto a darne comunicazione al Comune, indicando il nuovo Soggetto certificatore.

16. Il proprietario dell'edificio o chi ne ha titolo deposita presso il Comune, unitamente alla dichiarazione di ultimazione lavori, l'asseverazione del Direttore Lavori circa la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti, compreso quanto dichiarato nella relazione tecnica (Allegato B della D.G.R. 8/8745), l'Attestato di Certificazione Energetica redatto e asseverato dal Soggetto certificatore e la ricevuta generata dal Catasto energetico. In assenza della predetta documentazione, la dichiarazione di ultimazione lavori è inefficace.

17. La targa energetica viene rilasciata al Soggetto certificatore direttamente dall'Organismo regionale di Accreditamento. Può essere richiesta dal Soggetto certificatore per qualsiasi classe di consumo e, nel caso di edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico, la targa deve essere acquisita qualora l'Attestato di Certificazione energetica sia riferito all'edificio, comprensivo di tutte le unità immobiliari che lo compongono.

## EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI

In questa sezione dell'Allegato Tecnico al Regolamento Edilizio Comunale sono contenute le norme che consentono di migliorare l'efficienza energetica degli impianti, indispensabili per garantire le migliori condizioni di comfort ambientale. L'efficienza energetica è garantita da una strategia che tende a migliorare le prestazioni nelle diverse fasi: produzione dei vettori termici, distribuzione, emissione e regolazione.

La sezione, attraverso alcune norme cogenti, recepisce gli elementi nuovi introdotti dal D.lgs. 192/05 e successive modifiche e integrazioni e dalla Deliberazione regionale n. VIII/8745 del 22/12/08 e s.m.i. come previsto dalla Direttiva europea 2002/91/CE (gli aspetti considerati riguardano in particolare la produzione del calore e la regolazione termica di ogni singolo ambiente).

## Articolo 125 - SISTEMI DI PRODUZIONE DI CALORE AD ALTO RENDIMENTO

1. Nel caso di nuova installazione o ristrutturazione di impianti termici per la climatizzazione invernale o il riscaldamento e/o la produzione di acqua calda sanitaria e nel caso di sostituzione di generatori di calore, si procede alla verifica che l'efficienza globale media stagionale dell'impianto termico sia superiore al valore limite calcolato come segue:

$$\varepsilon_{g,yr} = 75 + 3 \cdot \log_{10}(P_n) \quad (\%)$$

con fluido termovettore circolante nella distribuzione solamente liquido;

$$\varepsilon_{g,yr} = 65 + 3 \cdot \log_{10}(P_n) \quad (\%)$$

con fluido termovettore circolante nella distribuzione solamente aria;

dove:  $\log_{10}(P_n)$  è il logaritmo in base 10 della potenza termica utile nominale del generatore di calore o dei generatori di calore (compreso gli ausiliari), al servizio del singolo impianto termico, espressa in kW.

Per  $P_n$  superiori a 1000 kW la formula precedente non si applica e la soglia minima di efficienza globale media stagionale è pari rispettivamente a 84% e 74%.

Nel caso di impianti termici che abbiano quale fluido termovettore sia liquido (solitamente acqua) sia aria, il valore limite dell'efficienza media globale stagionale è determinato dalla media pesata dei due valori limite per il solo liquido e la sola aria, pesati rispetto alle frazioni di energia rispettivamente distribuita dai due fluidi termovettori.

La verifica di cui al presente comma deve essere opportunamente documentata nell'apposita relazione di cui all'allegato B della DGR VIII/8745/08 e s.m.i. da produrre obbligatoriamente.

2. Nel caso di semplice sostituzione di generatori di calore, si intende rispettate tutte le disposizioni in materia di uso razionale dell'energia, incluse quelle di cui al precedente comma 2.1.1, qualora siano rispettate contemporaneamente le disposizioni di cui agli Articoli 6.2 e 6.3 della DGR VIII/8745 del 22/12/08 e s.m.i., le disposizioni di cui ai seguenti commi da 2.1.3 a 2.1.8 del presente articolo 2.1, le disposizioni di cui al comma 1.14.2.c dell'articolo 1.14. Nel caso di più generatori al servizio del medesimo impianto termico i requisiti del rendimento termico utile devono essere verificati per ogni singolo generatore. Permane l'obbligo di produrre la relazione di cui all'allegato B della DGR VIII/8745/08 e s.m.i. nel caso di sostituzione di generatori di calore di potenza termica utile nominale uguale o superiore a 35 kW, e l'obbligo di presentazione della dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 7 del DM 22 gennaio 2008, n. 37 e s.m.i. nel caso di sostituzione di generatori di calore di potenza termica utile nominale inferiore a 35 kW.

3. Nel caso di nuova installazione o sostituzione di un generatore di calore (in concomitanza o meno con altri interventi sull'impianto termico), è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento nel rispetto dei seguenti commi da 2.1.4 a 2.1.7 del presente articolo 2.1.

4. Nel caso in cui l'edificio sia collegato a una rete di gas metano, i nuovi generatori di calore dovranno avere il seguente rendimento termico utile ( $\eta_{tu}$ ):

Rendimento termico utile ( $\eta_{tu}$ ) a potenza nominale		Rendimento termico utile ( $\eta_{tu}$ ) a carico parziale	
Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito del rendimento	Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito del rendimento
70°C	$\geq 91 + 1 \log_{10}(P_n)$	30°C	$\geq 97 + 1 \log_{10}(P_n)$

5. Nel caso di semplice sostituzione del solo generatore di calore in edifici collegati a una rete di gas metano, qualora non fosse possibile rispettare i requisiti di cui alla tab. precedente, per motivi comprovati di natura tecnico-economica o di sicurezza, i nuovi generatori dovranno avere il seguente rendimento termico utile ( $\eta_{tu}$ ):

Rendimento termico utile ( $\eta_{tu}$ ) a potenza nominale (100%)	Rendimento termico utile ( $\eta_{tu}$ ) a carico parziale (30%)
Espressione del requisito del rendimento	Espressione del requisito del rendimento
$\geq 90 + 2 \log_{10}(P_n)$	$\geq 85 + 3 \log_{10}(P_n)$

6. Nel caso in cui l'alimentazione disponibile sia a gasolio, i nuovi generatori di calore dovranno avere il seguente rendimento termico utile ( $\eta_{tu}$ ):

Rendimento termico utile ( $\eta_{tu}$ ) a potenza nominale		Rendimento termico utile ( $\eta_{tu}$ ) a carico parziale	
Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito del rendimento	Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito del rendimento
70 °C	$\geq 93 + 2 \log_{10}(P_n)$	$\geq 50^\circ\text{C}$	$\geq 89 + 3 \log_{10}(P_n)$

7. Nel caso di utilizzo di pompe di calore, esse dovranno avere, in condizioni nominali, i seguenti C.O.P. (coefficiente di prestazione) / G.U.E. (Fattore di utilizzazione del gas):

Pompe di calore	Tipologia	Condizioni nominali di riferimento (°C)	COP / GUE
Elettriche	Aria-acqua	7 - 35	$\geq 3,00$
	Acqua-acqua	10 - 35	$\geq 4,50$
	Terra - acqua	0 - 35	$\geq 4,00$
	Terra-aria	0 - 20	$\geq 4,00$
	Acqua -aria	15 - 20	$\geq 4,70$
	Aria-aria	7 - 20	$\geq 4,00$
Endotermiche	Aria-acqua	7 - 30	$\geq 1,38$
	Acqua-acqua	10 - 30	$\geq 1,56$
	Terra - acqua	0 - 30	$\geq 1,47$
	Terra-aria	0 - 20	$\geq 1,59$
	Acqua -aria	10 - 20	$\geq 1,60$
	Aria-aria	7 - 20	$\geq 1,46$
Assorbimento	Aria-acqua	7 - 50	$\geq 1,30$
	Terra - acqua	0 - 50	$\geq 1,25$
	Acqua-acqua	10 - 50	$\geq 1,40$

Nel caso di pompe di calore a compressione di vapore del tipo invertibile, dovrà essere verificato anche che il coefficiente EER rispetti il limite minimo di cui all'art. 2.10.4.

8. Nel caso di nuova installazione o ristrutturazione di impianti termici per la climatizzazione invernale o il riscaldamento e/o la produzione di acqua calda sanitaria e nel caso di sostituzione di generatori di calore, per installazione di potenze termiche utili nominali maggiori o uguali a 100 kW, è fatto obbligo di produrre una diagnosi energetica dell'edificio nella quale oltre a quantificare le opportunità di risparmio energetico sotto il profilo costi benefici dell'intervento sull'impianto termico, si individuino le ulteriori misure utili alla riduzione della spesa energetica, i relativi tempi di ritorno degli investimenti ed i possibili miglioramenti di classe energetica dell'edificio.

Nel caso di edifici costituiti da quattro o più unità immobiliari, in cui si è optato per l'installazione di impianti termici indipendenti per ciascuna unità immobiliare, anche a seguito di decisione condominiale di dismissione dell'impianto termico centralizzato o di decisione autonoma dei singoli, il limite di 100 kW si calcola attraverso la somma delle potenze dei singoli generatori di calore da installare nell'edificio o, se superiore, considerando la potenza dell'impianto termico preesistente

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

10. L'articolo non si applica nel caso di collegamento a una rete di teleriscaldamento urbano.

## **Articolo 126 - IMPIANTI CENTRALIZZATI DI PRODUZIONE DI CALORE**

1. Nei fabbricati residenziali della classe E.1 con più di quattro unità abitative, nel caso di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, è obbligatorio l'impiego di impianti termici per la climatizzazione invernale o il riscaldamento centralizzati.

2. Il comma 1 del presente articolo si applica ai fabbricati:

- con oltre quattro unità abitative accessibili da parti comuni;
- con tipologia a schiera comprendenti più di quattro unità abitative monofamiliari.

3. L'intervento deve prevedere obbligatoriamente un sistema di regolazione autonoma indipendente dell'impianto e contabilizzazione individuale dei consumi, come definito nell'art. 2.5.

## **Articolo 127 - REGOLAZIONE LOCALE DELLA TEMPERATURA DELL'ARIA**

1. Negli edifici di tutte le classi da E1 a E8, in caso di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione 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.

2. Quanto previsto al comma 1 del presente articolo si applica anche nei casi di interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria all'impianto termico per la climatizzazione invernale o il riscaldamento in edifici esistenti in caso di:

- ristrutturazione dell'impianto termico per la climatizzazione invernale o il riscaldamento;
- sostituzione dei terminali scaldanti;
- rifacimento della rete di distribuzione del calore.

## **Articolo 128 - SISTEMI RADIANTI 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 estiva o raffrescamento, purché siano previsti di dispositivi per il controllo dell'umidità relativa.
3. Nei soli casi in cui è dimostrata l'impossibilità al rispetto della norma al fine di realizzare l'ultimo piano agibile ai fini abitativi, l'installazione di sistemi radianti a pavimento o a soffitto in edifici di nuova costruzione e in quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, è consentito l'aumento dell'altezza massima di gronda prevista dalle N.T.A., per i soli spessori dovuti all'impianto radiante, per non compromettere le altezze minime dei locali fissate a 2,70 m.
4. L'installazione di sistemi radianti a pavimento o a soffitto in edifici esistenti non deve compromettere le altezze minime dei locali fissate a 2,70 m.

### **Articolo 129 - CONTABILIZZAZIONE ENERGETICA**

1. Nel caso di nuova installazione o ristrutturazione di impianti termici per la climatizzazione invernale o il riscaldamento, gli impianti di climatizzazione invernale o riscaldamento con produzione centralizzata del calore devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale.
2. Tali sistemi devono consentire una termoregolazione del calore autonoma indipendente e una contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica per singola unità immobiliare, ai fini della sensibilizzazione degli utenti al risparmio energetico.
3. Le apparecchiature installate ai sensi del presente articolo 2.5 devono assicurare un errore di misura, nelle condizioni di utilizzo, inferiore al 5%, con riferimento alle norme UNI in vigore. Per le modalità di contabilizzazione si fa riferimento alle vigenti norme e linee guida UNI.

### **Articolo 130 - VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA**

1. Per gli edifici di nuova costruzione delle classi E1(3) e da E2 a E6, nel caso gli stessi siano dotati di sistemi di ventilazione meccanica controllata, o in caso di installazione o sostituzione di sistemi di ventilazione meccanica controllata a servizio di ambienti con superficie utile superiore a 1000 m<sup>2</sup> o in tutti gli altri casi in cui sia prevista, dovranno essere rispettati i seguenti requisiti:
  - a) sistemi di ventilazione ad azionamento meccanico, che garantiscano un ricambio d'aria continuo medio giornaliero pari a 0,50 vol/h per il residenziale. Per le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, i valori dei ricambi d'aria dovranno essere ricavati dalla normativa tecnica in vigore;
  - b) motori di classe di efficienza EFF1 a velocità variabile o dotati di inverter;
  - c) recuperatori di calore con efficienza superiore al 50%;
  - d) rispettare i requisiti acustici del DPCM 5/12/097.
2. Il vano tecnico che ospita canali e tubazioni inerenti l'impianto di ventilazione meccanica controllata non verrà computato nella volumetria.
3. I recuperatori di calore sono solo consigliati per gli edifici residenziali, ma obbligatori per gli edifici del terziario, per i quali si richiede un'efficienza media stagionale almeno pari al 70%.
4. Nei casi in cui ne sia prevista l'installazione, gli eventuali impianti di climatizzazione estiva o di raffrescamento dovranno rispettare quanto previsto dall'art. 2.10.
5. È da privilegiare lo scambio termico con il terreno e con la prima falda.
6. Le disposizioni del presente Articolo sono subordinate alle norme presenti nel Regolamento ~~Locale~~ **Comunale** d'Igiene vigente.

### **Articolo 131 - EFFICIENZA DEGLI IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE**

1. Le condizioni ambientali negli spazi per attività principale, per attività secondaria (spazi per attività comuni e simili) e nelle pertinenze degli edifici devono assicurare un adeguato livello di benessere visivo, in funzione delle attività previste. Per i valori di illuminamento da prevedere in funzione delle diverse attività è necessario fare riferimento alla normativa vigente. L'illuminazione artificiale negli spazi di accesso, di circolazione e di collegamento deve assicurare condizioni di benessere visivo e garantire la sicurezza di circolazione degli utenti.
2. Illuminazione interna agli edifici



In tutti gli edifici di nuova costruzione, e nelle sole parti comuni interne degli edifici a destinazione residenziale (classi E1.(1) e E1.(2)), è obbligatoria l'installazione di dispositivi che permettano di ottimizzare i consumi di energia dovuti all'illuminazione mantenendo il livello di benessere visivo fornito rispetto ai riferimenti di legge; occorre inoltre garantire l'integrazione del sistema di illuminazione con l'involucro edilizio in modo tale da massimizzare l'efficienza energetica e sfruttare al massimo gli apporti di illuminazione naturale.

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

- Per le parti comuni interne utilizzate in modo non continuativo (vani scala, passaggi alle autorimesse e alle cantine, ...) di edifici a destinazione residenziale (classi E.1(1) e E.1(2)):
  - installazione di interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza;
  - parzializzazione degli impianti con interruttori locali ove funzionale;
  - utilizzo di sorgenti luminose di classe A (secondo quanto stabilito dalla direttiva UE 98/11/CE) o migliore.
- Per edifici destinati a terziario (classi E.1(3) e da E.2 a E.7):
  - installazione di interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti interni utilizzati in modo non continuativo; si consiglia l'installazione anche negli altri ambienti di sensori di presenza per lo spegnimento dell'illuminazione in caso di assenza prolungata del personale o degli utenti;
  - l'impianto di illuminazione deve essere progettato in modo che sia funzionale all'integrazione con l'illuminazione naturale (in particolare nei locali di superficie superiore a 30 m<sup>2</sup> parzializzando i circuiti per consentire il controllo indipendente dei corpi illuminanti vicini alle superfici trasparenti esterne) e al controllo locale dell'illuminazione (in particolare per locali destinati a ufficio di superficie superiore a 30 m<sup>2</sup> si consiglia la presenza di interruttori locali per il controllo di singoli apparecchi a soffitto);
  - installazione di sensori di illuminazione naturale per gli ambienti utilizzati in modo continuativo, in particolare sensori che azionino automaticamente le parti degli impianti parzializzati di cui al punto precedente;
  - si consiglia l'utilizzo di apparecchi illuminanti con rendimento ottico<sup>3</sup> superiore al 60%, alimentatori di classe A, lampade fluorescenti trifosforo di classe A o più efficienti; l'utilizzo di lampade alogene deve limitarsi a situazioni particolari;
  - in particolare per edifici quali scuole, uffici, supermercati, si raccomanda l'utilizzo di sistemi che sfruttino al meglio l'illuminazione naturale, quali schermi riflettenti che indirizzano la radiazione solare verso il soffitto o verso componenti e sistemi che diffondano la radiazione solare all'interno degli ambienti, contenendo fenomeni di abbagliamento.
- Per edifici ad uso industriale o artigianale (classe E.8)
  - installazione di interruttori azionati da sensori di presenza per l'illuminazione di magazzini e aree interne utilizzate in modo non continuativo;
  - l'impianto di illuminazione deve essere progettato in modo da razionalizzare i consumi rispetto alle esigenze, progettando e posizionando i corpi illuminanti il più possibile in prossimità dei punti di utilizzo, compatibilmente con le esigenze produttive.

### 3. Illuminazione esterna agli edifici

In tutti gli edifici di nuova costruzione:

- nelle sole parti comuni esterne degli edifici a destinazione residenziale (classi E1.(1) e E1.(2));
- per l'illuminazione esterna degli edifici a destinazione non residenziale;
- per l'illuminazione pubblicitaria
  - è obbligatoria l'installazione di interruttori crepuscolari;

<sup>3</sup> Rendimento di un apparecchio illuminante: rapporto tra flusso luminoso emesso dall'apparecchio e flusso luminoso emesso dalle sorgenti luminose.

- è obbligatorio utilizzare apparecchi illuminanti ad alto rendimento ottico, maggiore o uguale all'80%, dotati di lampade ad alta efficienza, preferibilmente a vapori di sodio ad alta o bassa pressione o lampade a ioduri metallici;
- utilizzare apparecchi illuminanti che non consentano la dispersione dei flussi luminosi verso l'alto;
- prevedere dispositivi per la regolazione dell'intensità luminosa, che diminuiscano l'intensità luminosa del 30% dopo le ore 24;
- orientare l'illuminazione di insegne non dotate di luce propria dall'alto verso il basso.

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

### **Articolo 132 - PREVENZIONE E RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO**

1. Come disposto dalla legge regionale 17/01 e dalle indicazioni previste per le fasce di rispetto degli Osservatori Astronomici, è obbligatorio nelle aree comuni esterne (private, condominiali o pubbliche) degli edifici di nuova costruzione e in quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, che i corpi illuminanti siano previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici.

### **Articolo 133 - RIDUZIONE INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO INTERNO (50 Hz)**

1. 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.

### **Articolo 134 - IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA**

1. Gli edifici di nuova costruzione devono essere realizzati con tutti gli accorgimenti per limitare l'uso della climatizzazione estiva.

2. La nuova installazione di impianti di climatizzazione estiva o la sostituzione di quelli esistenti sono consentite purché:

- a) la potenza dell'impianto sia calcolata sulla base di un calcolo di dimensionamento analitico eseguito da un tecnico abilitato;
- b) nei nuovi edifici si privilegino soluzioni di impianto centralizzate;
- c) i componenti esterni degli impianti (torri evaporative condensatori, unità motocondensanti, ecc.) non rechino disturbo dal punto di vista acustico, termico o non siano visibili dal fronte stradale o affacciati su suolo pubblico, ovvero siano integrati a livello progettuale;
- d) realizzati in modo da consentire un'agevole manutenzione ai fini di prevenire il rischio di legionellosi.

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

4. Nei casi in cui se ne prevede l'installazione, gli impianti climatizzazione estiva o di raffrescamento dovranno avere un valore dell'indice di efficienza energetica (EER) maggiore o uguale a 3, nel caso di pompe di calore elettriche, maggiore o uguale a 0,6 nel caso di pompe di calore endotermiche o ad assorbimento alimentate a gas.

5. Ove ciò descritto nel comma 3 del presente Articolo risultasse non tecnicamente possibile oppure non rispettasse le norme tecniche ed estetiche di tutela del paesaggio, la realizzazione è subordinata al parere vincolante della Commissione del Paesaggio.

## UTILIZZO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

In questa sezione del Regolamento Edilizio Comunale sono contenute le norme tecniche finalizzate all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili. In particolare si fa riferimento allo sfruttamento dell'energia solare attraverso la tecnologia di conversione termica e di conversione fotovoltaica. Gli impianti solari termici hanno raggiunto da anni una maturità tecnologica e il loro costo, confrontato con il costo dell'energia, li rende senz'altro convenienti per quelle applicazioni che sfruttano l'energia solare nelle condizioni migliori, quindi per la produzione di acqua calda. Grazie al nuovo Conto Energia, gli impianti fotovoltaici, che hanno raggiunto la maturità dal punto di vista tecnologico, sono vivamente consigliati con un limite minimo di produzione di 1 kWp che consente agli utenti finali di ottenere i finanziamenti ministeriali previsti. Si privilegia, inoltre, l'integrazione degli impianti solari in edilizia e un comportamento virtuoso che suggerisce ai proprietari di cedere il proprio piccolo impianto all'Amministrazione comunale che provvederà a installare uno o più impianti su edifici e/o su opere pubbliche (l'illuminazione stradale per esempio) a beneficio della collettività.

### Articolo 135 - FONTI RINNOVABILI PER COPERTURA FABBISOGNO ACS

1. Negli edifici di nuova costruzione e negli edifici soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, o in occasione di nuova installazione o di ristrutturazione di impianti termici, è obbligatorio progettare e realizzare l'impianto di produzione di energia termica in modo tale da coprire almeno il 60% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria attraverso il contributo di impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile. Le biomasse devono essere utilizzate nel rispetto delle disposizioni che Regione Lombardia emana ai sensi dell'Art. 11 della L.R. 24/06 e dei Piani d'Azione per il contenimento e la prevenzione degli episodi acuti di inquinamento atmosferico adottati ai sensi del D.Lgs. 351/1999.
2. La copertura del 60% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria si intende rispettata qualora l'acqua calda sanitaria derivi da una rete di teleriscaldamento, che si alimentata anche da combustione di R.S.U. e/o biogas, o da reflui energetici di un processo produttivo non altrimenti utilizzabili. La presente disposizione si intende rispettata qualora si utilizzino pompe di calore purché siano rispettati i valori fissati nella tab. di cui al punto 2.1.6. Si considera altresì rispettato il disposto di cui sopra qualora pari fabbisogno di energia primaria sia soddisfatto tramite il contributo di impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile, utilizzati ai fini della climatizzazione invernale o del riscaldamento.
3. Per verificare la copertura del fabbisogno è necessario utilizzare il foglio di calcolo messo a disposizione sul sito Internet del Comune.
4. Negli edifici residenziali i fabbisogni energetici per la produzione dell'acqua calda ad usi sanitari assunti per il dimensionamento degli impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile, devono essere ricavati dalla seguente tabella in funzione della superficie utile dell'alloggio:

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

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

Tipologie	Fabbisogno specifico [Wh/persona giorno]
Alberghi per servizi per ogni camera con bagno	3500
Alberghi per servizi per ogni camera senza bagno	1745
Alberghi e pensioni con servizi comuni	1455
Collegi, luoghi di ricovero, case di pena, caserme e conventi	1455
Ospedali, cliniche case di cura e assimilabili con servizi comuni	1455
Ospedali, cliniche case di cura e assimilabili con servizi in ogni stanza	3500
Edifici per uffici e assimilabili	580
Edifici adibiti ad attività sportive con docce	1165

6. Nel caso si utilizzino collettori solari per soddisfare gli obblighi previsti dal comma 1 del presente Articolo, questi devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a Sud, Sud-Est, Sud-Ovest, Est e Ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli.

7. La relazione tecnica di dimensionamento dell'impianto solare e gli elaborati grafici (piante, prospetti, ecc.) che dimostrano le scelte progettuali riguardo l'installazione dei collettori stessi sono parte integrante della documentazione di progetto.

8. Le disposizioni contenute nel presente articolo dovranno essere rispettate salvo impedimenti e vincoli imposti dalla Commissione per il Paesaggio. Se l'ubicazione dell'edificio rende impossibile l'installazione di impianti alimentati dalle fonti individuate al comma 1, oppure esistano condizioni tali da impedire il loro sfruttamento ottimale, le prescrizioni di cui al precedente comma 1 possono essere omesse. L'eventuale omissione dovrà essere dettagliatamente documentata nella relazione tecnica di cui all'Allegato B della DGR VIII/8745/08.

### Articolo 136 - IMPIANTI SOLARI FOTOVOLTAICI

1. Per tutti gli edifici di nuova costruzione o esistenti è suggerito l'utilizzo di impianti solari fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

2. Per i fabbricati di nuova costruzione e per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione è resa obbligatoria la predisposizione per l'installazione anche in fasi successive di un impianto solare fotovoltaico dimensionato per coprire una potenza di picco pari ad almeno 1 kWp per unità immobiliare negli edifici residenziali e nei fabbricati non residenziali di estensione superficiale (proiezione della copertura al suolo) inferiore a 100 m<sup>2</sup> e pari ad almeno 5 kWp per fabbricati non residenziali di estensione superficiale (proiezione della copertura al suolo) uguale o superiore a 100 m<sup>2</sup>. L'intervento deve comprendere:

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

3. Per i fabbricati di nuova costruzione e per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, è obbligatoria l'installazione di impianti fotovoltaici per le casistiche e secondo i requisiti seguenti:

- nei fabbricati residenziali, a partire dal 1 gennaio 2011, l'impianto solare fotovoltaico deve essere dimensionato per coprire una potenza di picco pari ad almeno 1 kWp per unità abitativa
- nei fabbricati della categoria E.8 di estensione superficiale (proiezione della copertura al suolo) uguale o superiore a 100 m<sup>2</sup>, l'impianto solare fotovoltaico deve essere dimensionato per coprire una potenza di picco pari ad almeno 5 kWp

4. Le disposizioni di cui al comma 3 si ritengono soddisfatte nel caso di installazione di altro tipo di impianto per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, purché abbia la stessa producibilità annua ottenibile con gli impianti fotovoltaici previsti.

5. Se l'ubicazione dell'edificio rende tecnicamente impossibile l'installazione di impianti solari fotovoltaici e di altri impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, se esistono condizioni tali da impedire lo sfruttamento ottimale dell'energia solare, le prescrizioni contenute ai commi 2 e 3 del presente articolo possono essere omesse. L'eventuale omissione dovrà essere dettagliatamente documentata.

### **Articolo 137 - INTEGRAZIONE DEGLI IMPIANTI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI**

1. È fatto obbligo di semi-integrare (quando cioè l'impianto viene giustapposto alle strutture edilizie) o integrare (quando cioè l'impianto si sostituisce al componente edilizio) gli impianti a fonte rinnovabile (Art. 3.1 e 3.2) agli elementi costruttivi degli edifici.

2. Ove ciò risultasse non tecnicamente possibile oppure non rispettasse le norme tecniche ed estetiche di tutela del paesaggio, la realizzazione dovrà essere subordinata al parere vincolante della Commissione Edilizia e/o di quella del Paesaggio.

### **Articolo 138 - FOTOVOLTAICO: elementi di arredo pertinenziali**

1. In riferimento al D.M. 19 Febbraio 2007 e alla guida all'integrazione architettonica del GSE, tutte le strutture di arredo esterno progettate ad hoc per accogliere i moduli fotovoltaici, quali ad esempio pensiline, pergole, tettoie in cui la struttura di copertura sia costituita dai moduli fotovoltaici e dai relativi sistemi di supporto, sono soggette a una semplice comunicazione di inizio lavori, qualora gli impianti fotovoltaici siano dimensionati per soddisfare i consumi energetici delle unità immobiliari di pertinenza, salvo in casi in cui l'area sia soggetta al rispetto dei vincoli paesaggistici, urbanistici (per quanto riguarda altezze e distanze) e architettonici.

### **Articolo 139 - SISTEMI SOLARI PASSIVI**

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

- siano approvate preventivamente dalla Commissione per il Paesaggio (legge regionale 12/05);
- dimostrino, attraverso calcoli energetici che il progettista dovrà allegare al progetto, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
- siano integrate nelle facciate esposte nell'angolo compreso tra sud/est e sud/ovest;
- i locali retrostanti mantengano il prescritto rapporto aeroilluminante previsto dal Regolamento ~~Locale~~ **Comunale** d'Igiene;
- sia dotata di opportuni sistemi schermanti per evitare il surriscaldamento estivo;
- il progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra;
- la struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.

### **Articolo 140 - GEOTERMIA E RAFFRESCAMENTO SOLARE**

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

- sistemi con pompe di calore geotermiche che sfruttino l'inerzia termica del terreno o dell'acqua di falda;
- sistemi di raffrescamento e condizionamento che sfruttino l'energia solare, quali sistemi ad assorbimento o adsorbimento e sistemi di deumidificazione alimentati da energia solare.

## AZIONI PER LA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

In questa sezione del Regolamento Edilizio Comunale sono contenute le norme tecniche finalizzate al miglioramento della sostenibilità ambientale non necessariamente legata all'uso dell'energia.

Le norme riguardano in particolare regole finalizzate a una maggiore valorizzazione della risorsa acqua.

### Articolo 141 - SERVIZIO EROGAZIONE DELL'ACQUA POTABILE

1. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione è obbligatoria l'installazione di contatori individuali di acqua potabile omologati a norma di legge (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.
2. Tali sistemi devono consentire una contabilizzazione individuale dei consumi di acqua potabile favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.
3. Fatto salvo quanto previsto dall'Art. 6 del Regolamento Regionale n. 2 del 24/03/2006 e s.m.i., al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione 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.
4. 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 3 e 5 litri.
5. Nei fabbricati residenziali con più di 3 unità abitative e nelle singole unità abitative con superficie calpestabile superiore a 100 m<sup>2</sup>, è obbligatorio realizzare la circolazione forzata dell'acqua calda destinata all'uso "potabile", anche con regolazione ad orario, al fine di ridurre il consumo dell'acqua non già alla temperatura necessaria, così come stabilito dal Regolamento Regionale n. 2 del 24/03/2006.
6. Negli edifici ad uso non residenziale (classi E2-E7) il sistema di distribuzione dell'acqua calda sanitaria deve essere dotato di anelli di ricircolo dell'acqua calda qualora vi sia la presenza di impianti doccia collettivi o siano previsti usi quali la lavanderia o la preparazione e distribuzione di alimenti e/o bevande e altri utilizzi intensivi di acqua calda sanitaria. La non realizzazione di tali anelli di ricircolo nei casi precedentemente stabiliti deve essere adeguatamente giustificata tramite una apposita relazione tecnico-economica.
7. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.
8. Relativamente alle sole unità immobiliari a destinazione residenziale, e alle unità immobiliari non residenziali con locali predisposti ad usi quali la lavanderia o la preparazione e distribuzione di alimenti e/o bevande, si devono predisporre attacchi sia per l'acqua potabile che per l'acqua calda sanitaria in corrispondenza di ogni luogo dove sia possibile l'installazione di lavabiancheria o di lavastoviglie, al fine di permettere l'utilizzo diretto dell'acqua calda in tali apparecchi (secondo le modalità previste dagli apparecchi stessi). Si consiglia la realizzazione di tali prese in tutti gli edifici esistenti indipendentemente dall'esecuzione di lavori di rifacimento degli impianti.

### Articolo 142 - RECUPERO ACQUE PIOVANE

1. Ai fini della riduzione del consumo di acqua potabile, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, è obbligatorio, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari e nelle fasce di rispetto dei pozzi, predisporre una rete duale di distribuzione dell'acqua per l'utilizzo delle acque pluviali, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi, lo scarico dei WC. 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. Ai fini della riduzione del consumo di acqua potabile, per i fabbricati di nuova costruzione e quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, con proiezione sul piano orizzontale della



superficie in copertura superiore a 100 m<sup>2</sup>, è fatto obbligo di dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di accumulo e dei relativi impianti per l'utilizzo come descritto ai seguenti punti 3, 4 e 5, nei seguenti casi:

- fabbricati con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 100 m<sup>2</sup>
- fabbricati residenziali con più di 3 unità abitative
- fabbricati a destinazione non residenziale con superficie utile calpestabile superiore a 500 m<sup>2</sup>

Per gli altri edifici le suddette prescrizioni risultano consigliate, ma non obbligatorie.

3. Il dimensionamento della vasca di raccolta deve essere effettuato utilizzando l'apposito foglio di calcolo disponibile sul sito internet comunale.

4. La cisterna deve essere dotata di un sistema di filtrazione per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato al pozzo perdente per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. Qualora necessario per il rispetto dei requisiti di qualità dell'acqua, si provvederà alla sua disinfezione.

Come linee guida di riferimento per la qualità delle acque si assumano i valori indicati nella tabella seguente che riporta i parametri di qualità dell'acqua destinata a usi quali innaffiamento aree a verde, scarichi di vasi e orinatoi e altri usi per i quali la qualità delle acque non ha ripercussioni, dirette od indirette, sulla salute dei consumatori interessati (acqua non destinata al consumo umano).

Linee guida per utilizzo di acque a scopo non potabile – U.S. EPA (Environmental Protection Agency)

Tipo di uso	Parametri di qualità dell'acqua
Irrigazione, lavaggio auto, (si ritiene che nulla osti all'utilizzo delle acque meteoriche anche per il lavaggio auto, purchè, essendo la pratica potenzialmente associata con l'uso di sostanze chimiche inquinanti, vi sia la certezza che le acque reflue vengano convogliate in recapito fognario compatibile), scarichi vasi e orinatoi, (non si esclude l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque piovane, purchè vengano garantite adeguate soluzioni tecniche che evitino il rischio, seppur minimo, di reflusso delle stesse, con conseguenti possibili interferenze e contaminazioni con le condotte delle acque destinate al consumo umano, dando altresì garanzie progettuali che il sistema di recupero di dette acque possa essere gestito nel tempo, ad esempio tramite semplici operazioni di sanificazione, soluzioni impiantistiche che consentano interventi agevoli di manutenzione, ecc.), sistemi antincendio, altri usi con simile accesso o esposizione all'acqua	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PH = 6 – 9</li> <li>• BOD ≤ 10 mg/l</li> <li>• Torbidità ≤ 2 NTU</li> <li>• Coliformi fecali ≤ 14/100 ml</li> <li>• Cl<sub>2</sub> residuo min. = 1 mg/l (per un tempo di contatto di 30 minuti)</li> </ul>

Nota: NTU = Nephelometric Turbidity Units = Unità nefelometriche di torbidità.

Resta valida la disciplina relativa al trattamento delle acque di prima pioggia nei casi previsti dal Regolamento regionale n. 4 del 24 marzo 2006.

Non si esclude altresì l'alimentazione delle lavatrici con le acque piovane, purchè vengano garantite adeguate soluzioni tecniche che evitino il rischio, seppur minimo, di problematiche chimico-fisico, dando altresì garanzie progettuali che il sistema di recupero di dette acque possa essere gestito nel tempo (ad esempio tramite semplici operazioni di sanificazione, soluzioni impiantistiche che consentano interventi agevoli di manutenzione, ecc.)

5. L'impianto idrico così realizzato non può essere collegato alla normale rete di distribuzione dell'acqua potabile dell'edificio.

Nelle vicinanze dei punti di erogazione dell'acqua non potabile andrà affisso un cartello di divieto di cui all'allegato II, punto 3.1, DLgs n. 493/96:



Segnale acqua non potabile (D.Lgs. n. 493/96)

6. E' fortemente consigliata l'adozione di sistemi di riduzione del consumo di acqua potabile:

- rompigetto areati per rubinetti ed erogatori a basso flusso per docce;
- dispositivi per la regolazione del flusso d'acqua delle cassette di scarico dei WC, dotati ad esempio di tasto interruttore o di doppio tasto;
- sistemi di erogazione con tempi di apertura controllati, quali i sistemi di erogazione con apertura a tempo, o tramite pedale o simile, o con controlli elettronici.

### Articolo 143 - RIDUZIONE EFFETTO GAS RADON

In Lombardia esistono le Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon negli ambienti indoor (indirizzo: [www.sanita.regione.lombardia.it](http://www.sanita.regione.lombardia.it)), adottate con Decreto del Direttore Generale sanità del 21/12/2011 n.12678

### Articolo 144 - Controllo del microclima ESTERNO

#### 1. Essenze arboree

Si consiglia l'utilizzo di essenze arboree, nel rispetto delle norme ed indicazioni del vigente regolamento comunale del verde, con le seguenti finalità:

- a) protezione nel periodo invernale delle pareti dell'edificio esposte al vento a barriera rispetto alle direzioni prevalenti dei venti freddi;
- b) contenimento della dispersione notturna per irraggiamento dall'involucro;
- c) indirizzamento delle brezze estive verso l'edificio ai fini di limitarne il surriscaldamento;
- d) abbassamento della temperatura in prossimità dell'edificio nelle ore più calde del periodo estivo e contenimento dell'albedo delle aree prospicienti gli edifici;
- e) schermatura dell'edificio nei periodi estivi, in particolare ombreggiamento estivo delle superfici est e ovest (avendo cura, nella scelta delle essenze arboree, di garantire il passaggio del sole nei mesi invernali).

#### 2. Parcheggi "verdi"

Si consiglia, al fine di aiutare il processo evaporativo nei periodi di maggior insolazione:

- a) l'utilizzo di pavimentazione verde permeabile nelle aree carraie (zone di parcheggio, zone di transito di autoveicoli, cortili) di pertinenza agli edifici;
- b) la piantumazione di alberi adatti all'ombreggiamento del suolo nei parcheggi (superficie coperta dalle chiome maggiore uguale al 20% della superficie totale)

#### 3. Pavimentazioni esterne

Si consiglia, al fine di produrre effetti positivi sul microclima attorno ai fabbricati (mitigazione dei picchi di temperatura estivi con un minor assorbimento dell'irraggiamento solare nello spettro dell'infrarosso, aumentandone la riflettività):

- a) l'utilizzo, per le pavimentazioni esterne, di materiali superficiali di tipo "freddo", tra i quali: tappeto erboso, prato armato (si ricorda che la superficie drenante è scoperta, da non adibire a posto macchina o deposito, dei fabbricati, dovrà rispettare quanto previsto dall'art. 3.2.3 del vigente R.C.I.. In particolare, gli autobloccanti in cemento tipo "prato armato" sono da considerarsi filtranti al 50% mentre gli autobloccanti in P.V.C. sono da considerarsi filtranti al 100%), laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno, calcestruzzo;



- b) l'utilizzo di pavimentazioni di tipo "freddo" attorno al sedime del fabbricato per una profondità di almeno cm 100 sulle superfici esposte alla radiazione solare estiva dalle ore 12 alle ore 16 (ora solare).

## **EFFICIENZA ENERGETICA NEGLI EDIFICI DI CLASSE E8**

In questa sezione del Regolamento Edilizio Comunale sono contenute le norme tecniche finalizzate al miglioramento dell'efficienza energetica negli impianti industriali e artigianali.

### **Articolo 145 - ENERGIA**

1. Negli edifici a uso industriale o artigianale (classe E.8), sono da privilegiare, ove possibile, sistemi che consentano di recuperare energia di processo e impianti solari termici per il soddisfacimento parziale o totale dei fabbisogni energetici per il riscaldamento, il raffrescamento (tramite l'accoppiamento con macchine ad assorbimento o adsorbimento) e la produzione di acqua calda sanitaria.

Sono inoltre da considerare i seguenti elementi:

- Edifici compatti (rapporto  $S/V < 0,45$ );
- bussole dotate di ingressi richiudibili adiacenti ai capannoni, predisposte per la funzione di carico scarico o utilizzo di porte scorrevoli ad alta velocità (velocità di chiusura  $> 1,2$  m/s);
- utilizzo, in ambienti con altezze rilevanti, di sistemi di riscaldamento e ventilazione atti a contenere la stratificazione termica dell'aria interna, quali sistemi ad irraggiamento per il riscaldamento (a pavimento, a soffitto, a parete) e sistemi di ventilazione idonei allo scopo;
- utilizzo di motori di classe di efficienza energetica EFF1 o superiori a velocità variabili o con inverter.

### **Articolo 146 - EFFICIENZA NELL'UTILIZZO DELL'ACQUA**

1. In tutti gli edifici di nuova costruzione a destinazione industriale e/o artigianale (classe E8) e negli edifici esistenti a destinazione industriale e/o artigianale (classe E8) in occasione di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, di ampliamento o di ristrutturazione edilizia che comportino la realizzazione od il rifacimento del sistema di approvvigionamento, distribuzione interna, utilizzo e scarico dell'acqua, devono essere soddisfatti i requisiti di cui ai successivi commi.

#### 2. Impianto di distribuzione

Il sistema idrico deve essere predisposto all'utilizzo di due o più tipologie di acqua a seconda dell'uso della stessa negli edifici e nei cicli produttivi e tenendo conto delle specificità dell'attività e delle necessità specifiche connesse ad attività con prescrizioni particolari: acqua di elevata qualità dove questa è necessaria e acqua di qualità diversa per gli altri usi ed in particolare per il raffreddamento di processo, il lavaggio dei veicoli e dei piazzali, l'irrigazione delle zone a verde e come sistema di raffrescamento naturale delle coperture nei mesi estivi (quest'ultimo uso è ammesso esclusivamente qualora sia disponibile acqua non potabile). L'acqua per la rete o le reti di distribuzione per usi non potabili, deve provenire dalla rete acquedottistica dell'acqua non potabile o dall'acquedotto industriale ove esistenti; in loro assenza può essere estratta dalla falda più superficiale; ove non sia possibile l'approvvigionamento da falda, può essere provvisoriamente utilizzata acqua potabile; in ogni caso i punti d'uso di acqua di bassa qualità devono essere collegati ai sistemi integrativi, di cui al successivo comma 3 per lo sfruttamento delle acque di pioggia e/o di cui al successivo comma 4 per il riutilizzo delle acque di scarto.

#### 3. Recupero delle acque piovane

La norma sul recupero delle acque piovane, descritta nell'art. 4.3 del presente Allegato al Regolamento Edilizio, si applica anche agli interventi su edifici a destinazione industriale e/o artigianale (classe E8).

Il sistema deve essere collegato come sistema integrativo all'impianto di distribuzione dell'acqua non potabile di cui al precedente comma 2.

#### 4. Riuso delle acque di scarto dei processi industriali

È obbligatorio nei cicli produttivi in cui siano presenti acque di scarto convogliare, raccogliere e riutilizzare le stesse per usi compatibili con la qualità delle acque recuperate, previo, se del caso, opportuno trattamento. Sono fatte salve le normative specifiche di settore nonché le relative prescrizioni dell'ARPA.

Il sistema deve essere collegato come sistema integrativo all'impianto di distribuzione dell'acqua non potabile di cui al precedente comma 2.

La non realizzazione di tali sistemi di recupero delle acque deve essere adeguatamente giustificata tramite una apposita relazione tecnico-economica.

#### 5. Efficienza nell'uso dell'acqua

I sistemi per l'utilizzo dell'acqua nei cicli produttivi devono essere indirizzati verso la massima efficienza d'utilizzo, anche prevedendo l'utilizzo dell'acqua di scarto proveniente da processi produttivi a "monte" verso utilizzi compatibili di processi produttivi di "valle", anche tra diverse aziende.

#### 6. Sistemi per la distribuzione di acqua calda

Gli eventuali sistemi per la distribuzione di acqua calda o di vapore, devono essere progettati al fine di ridurre al minimo le dispersioni di calore compatibilmente con le necessità specifiche connesse alle attività produttive: adeguata coibentazione delle tubazioni, controllo della temperatura del fluido distribuito, anelli di ricircolo ove necessari, ecc.

#### 7. Recupero del calore dalle acque di scarico

Qualora le acque di scarto dei processi industriali abbiano una temperatura media superiore a 30°C deve essere presente un sistema per il recupero del calore dalle acque stesse (scambiatore di calore o sistema a pompa di calore); il calore recuperato deve essere riutilizzato all'interno dell'insediamento produttivo (per usi di processo, per il preriscaldamento dell'acqua sanitaria o ad integrazione del sistema di riscaldamento). La non realizzazione di tali sistemi di recupero del calore deve essere adeguatamente giustificata tramite una apposita relazione tecnico-economica.

#### 8. Impianti idrici nelle parti destinate ad usi assimilabili a quelli civili degli edifici a destinazione industriale o artigianale

Negli edifici a destinazione industriale e/o artigianale, le parti destinate ad usi assimilabili a quelli civili (uffici, spogliatoi, alloggi del custode e/o del proprietario, ecc.) devono adeguarsi a quanto disposto negli articoli 4.2 e 4.3 precedenti in relazione agli edifici a destinazione residenziale e/o terziaria (classi E1-E7).

# TITOLO IX - IMPIANTI FISSI PER LE TELECOMUNICAZIONI E LA RADIOTELEVISIONE

---

## CAPO I AMBITO DI APPLICAZIONE

### ART. 147 – AMBITO DI APPLICAZIONE

Rientrano nell'ambito di applicazione del presente titolo gli impianti fissi o mobili e le apparecchiature in grado di produrre campi elettromagnetici di frequenza compresa tra 100kHz e 300 GHz, impiegati quali sistemi per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.

Il presente titolo non si applica a:

- a) attività di commercializzazione degli impianti e delle apparecchiature di cui al precedente primo comma;
- b) impianti e apparecchiature di telecomunicazione con potenza al connettore d'antenna non superiore a 20W, utilizzati esclusivamente per fini di soccorso, protezione civile e di servizio di amministrazioni pubbliche;
- c) impianti e apparecchiature di radiocomunicazione autorizzati ad uso radioamatoriale con potenza al connettore d'antenna non superiore a 5 W.

## CAPO II LOCALIZZAZIONI

### ART. 148 – LOCALIZZAZIONI VIETATE

L'installazione degli impianti è vietata:

- a) in corrispondenza di asili, edifici scolastici nonché strutture di accoglienza socio-assistenziale, ospedali, oratori, parchi giochi, carceri, orfanotrofi e strutture similari, e relative pertinenze, che ospitano soggetti minorenni, ai sensi l'articolo 4, 8° comma, della L.R. 11/2001 e successive modificazioni o integrazioni;
- b) su immobili o manufatti privi di titolo abilitativo, ovvero realizzati abusivamente;
- c) in corrispondenza dei coni prospettici con visuali su edifici storici, monumenti, paesaggi ritenuti sensibili e nel centro storico dovranno obbligatoriamente essere valutate dalle Commissioni Edilizia e per il Paesaggio.

Qualora alla data di approvazione del presente Regolamento, sussistano impianti situati in aree ove non ne è consentita l'installazione, i gestori di tali infrastrutture comunicano all'Amministrazione Comunale, alla competente ARPA, alla Direzione Generale competente in materia ambientale della Giunta della Regione Lombardia, il piano di adeguamento e di delocalizzazione, ai sensi dell'art. 9 L.R. 11/01 e s.m.i..

### ART. 149 – LOCALIZZAZIONI CONSENTITE

Il territorio comunale è suddiviso in tre ambiti definiti:

- a) Area 1 – è l'insieme delle parti del territorio comunale che sono singolarmente delimitate dal perimetro continuo che comprende unicamente tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi del relativo centro o nucleo abitato, con esclusione degli insediamenti sparsi e delle aree esterne anche se interessate dal processo di urbanizzazione;
- b) Area 2 – è la parte del territorio comunale non rientrante in Area 1;

- c) Aree di particolare tutela - sono le aree comprese entro il limite di 100 metri dal perimetro di proprietà di asili, scuole e residenze per anziani individuate per ciascuno di suddetti recettori.

Le tre Aree sono individuate nella cartografia allegata (in scala 1:10.000), come parte integrante, al presente Regolamento.

Per ciascuna delle predette Aree si applicano le seguenti prescrizioni:

- a) all'interno dell'Area 1, fuori dalle Aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla L.R. 11/2001 e s.m.i., ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori di antenna superiore a 1000 W;
- b) all'interno dell'Area 2, fuori dalle Aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla LR 11/2001 e s.m.i.;
- c) all'interno delle Aree di particolare tutela è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla LR 11/2001 e s.m.i., ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori di antenna superiore a 300 W.

Nella stessa cartografia sono indicate anche le aree e zone di proprietà pubblica in cui localizzare preferibilmente gli impianti. Qualora, la scelta per l'installazione degli stessi dovesse ricadere su altre aree o zone, i richiedenti dovranno fornire congrua motivazioni d'ordine tecnico e sanitario.

È favorita l'installazione di impianti su manufatti esistenti che, per caratteristiche morfologiche ed altezze presenti, possono consentire, in assenza di condizioni di incompatibilità, l'insediamento di impianti senza arrecare rilevante impatto visivo.

Restano ferme le disposizioni a tutela dei beni ambientali e culturali contenute nel Decreto Legislativo 24 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", nonché le disposizioni a tutela delle servitù militari di cui alla legge 24 dicembre 1976, n. 898.

Per limitare l'uso del territorio e contenere il numero dei siti destinati all'installazione degli impianti, questi dovranno essere progettati e realizzati in modo da permetterne l'utilizzazione da parte di almeno due che, a loro volta, si obbligheranno nei confronti del comune al rispetto di tale prescrizione.

I gestori di reti di telecomunicazione, al fine di consentire all'Amministrazione Comunale di promuovere idonee azioni di coordinamento e di razionalizzazione della distribuzione territoriale delle Stazioni Radio Base (S.R.B.)

e delle loro pertinenze, allo scopo di minimizzare l'esposizione della popolazione, sono tenuti a presentare all'Amministrazione Comunale stessa, e alla competente ARPA, entro il 30 novembre di ogni anno un Piano di localizzazione, ai sensi della L.R. 11/01 art. 4 c.11 e successivi.

## **CAPO III NORME PROGETTUALI – ALTEZZE E DISTANZE DEGLI IMPIANTI**

### **ART. 150 – NORME PROGETTUALI - ALTEZZE E DISTANZE DEGLI IMPIANTI**

Gli impianti sopra definiti, oltre che a rispettare i limiti di emanazione previsti dalle vigenti normative sanitarie, devono essere progettati in modo tale da produrre i valori di campo elettromagnetico più bassi possibile al fine di minimizzare l'esposizione della popolazione compatibilmente con la qualità del servizio svolto dal sistema stesso.

I suddetti impianti devono essere progettati in modo tale da armonizzarsi con il contesto urbanistico, architettonico e paesaggistico - ambientale, salvaguardando i caratteri storici, artistici, monumentali e naturalistici.

In particolare, sono da privilegiare scelte cromatiche di tipo neutro che riducano l'impatto visivo dei manufatti che non dovranno avere superfici metalliche riflettenti.

L'installazione degli impianti dovrà essere realizzata in modo da evitare che il centro del sistema radiante sia posizionato a quote inferiori a quelle di edifici destinati a permanenza superiori alle quattro ore situati:

- a) entro 100 metri nel caso di impianti con potenza ai connettori d'antenna non superiore a 300 W;
- b) entro 250 metri nel caso di impianti con potenza ai connettori d'antenna non superiore a 1000 W;
- c) entro 500 metri nel caso di impianti con potenza ai connettori d'antenna superiore a 1000 W.

Inoltre, fatto salvo quanto disposto dal precedente comma, l'installazione degli impianti deve di norma

rispettare quanto segue:

- a) altezza massima dei tralicci o pali, installati a quota campagna, di sostegno degli impianti pari a metri 36 (trentasei) salvo eventuali deroghe concesse dalla Amministrazione Comunale;
- b) altezza massima degli impianti da installare sui tetti degli edifici pari a metri 5 (cinque);
- c) la cabina costituente la stazione (centralina, quadri elettrici, accessori vari) non deve essere di norma superiore a 12,00 m<sup>2</sup> per 2.50 m di altezza. La cabina, se realizzata fuori terra, deve rispettare la normativa sulle distanze prevista dal vigente PGT nell'ambito delle singole zone omogenee e non è computata ai fini planivolumetrici;
- d) i materiali costituenti la cabina devono essere di comprovata solidità non precari e trattati all'esterno in modo tale da integrarsi con l'ambiente circostante;
- e) i tralicci o i pali di sostegno, installati a quota campagna, dovranno rispettare una distanza minima dai confini pari a 5,00 m.; distanze inferiori saranno ammesse in presenza di regolari accordi sottoscritti tra i confinanti interessati.

Sarà esplicito obbligo di conservare e mantenere con cura gli impianti, sia per finalità estetiche e di decoro, sia per garantire l'efficacia delle misure di protezione eventualmente adottate ai fini del contenimento delle emissioni, nonché di ripristinare lo stato dei luoghi al momento della dismissione degli impianti stessi.

#### **ART. 151 – DEROGHE**

I limiti di cui alle lettere a) b) del precedente articolo, comma 5, potranno essere derogati, nel caso di documentata impossibilità tecnica a rispettarli e sulla scorta di idonea documentazione, nonché previo parere favorevole degli Enti preposti.

### **CAPO IV AUTORIZZAZIONE - INSTALLAZIONE ED ESERCIZIO**

#### **ART. 152 – AUTORIZZAZIONE COMUNALE ALL'INSTALLAZIONE E ALL'ESERCIZIO**

Gli impianti con potenza superiore a 20W sono assoggettati ad autorizzazione comunale ai sensi dell'articolo 87, commi 2 e 3 del D.Lgs 259/03.

Il ricorso alla D.I.A. ex art. 87 c. 3 del D.Lgs. 259/03 è ammesso per gli impianti con potenza inferiore a 20W. Gli impianti sono equiparati alle opere di urbanizzazione primaria e pertanto l'autorizzazione è rilasciata a titolo gratuito, giusto anche l'art. 17 del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

#### **ART. 153 – DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE**

La domanda di autorizzazione comunale, da redigere sull'apposita modulistica, dovrà essere corredata dalla documentazione elencata negli allegati al Decreto Legislativo 259/03.

### **CAPO V NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

#### **ART. 154 – RINVIO A NORME STATALI E REGIONALI**

Per quanto non disciplinato o previsto dal presente articolo, ivi comprese le sanzioni e il regime transitorio per gli impianti esistenti, si rinvia alle normative statali e regionali vigenti.

Qualora queste ultime dovessero dettare prescrizioni o accorgimenti più restrittivi essi saranno immediatamente prevalenti su quelli contenuti nel presente titolo.

***-Dovranno essere rispettate le fasce di rispetto stradale stabilite dal D.Lgs. n.285/92 e successive modificazioni ed integrazioni (artt. 2, 16, 17, 18 e 19) e dal D.P.R. n.495/92 e successive modificazioni ed integrazioni (artt. 26, 27, 28 e 29).***

***-L'eventuale presenza di siti inquinanti (industrie dismesse, discariche abusive o dismesse ecc.) richiede necessariamente la loro bonifica e ripristino ambientale, ai sensi del D. Lgs. n.152/2006 e della D.G.R. n.6/17252 del 01/08/1996, di entità commisurabile anche alla specifica futura destinazione d'uso dei siti.***

***Inoltre si ricorda il rispetto dei criteri previsti dall'art. 7 della L.R. n.1 del 02/02/2007 per il recupero delle aree industriali dismesse.***

***-Dovrà essere rispettato quanto previsto dalla normativa vigente in tema di bonifica e smaltimento delle strutture contenenti amianto.***

#### **ART. 155 – SANZIONI**

Per le violazioni delle norme del presente regolamento si applica l'art. 7 bis del D.Lgs. n. 26 7/2000 nonché il procedimento sanzionatorio amministrativo di cui alla Legge n. 689/81 e s.m. e i., salvo che per la violazione sia già prevista una specifica sanzione.

La sanzione amministrativa è prevista nella misura da un minimo di 75 Euro ad un massimo di 500 Euro.

# TITOLO X - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

---

## CAPO I TRANSITORIE

### ART. 156 – ENTRATA IN VIGORE DEL LIBRETTO DELL'EDIFICIO

L'entrata in vigore del libretto dell'edificio di cui al precedente art. 40 è prevista a partire dal 01 gennaio 2014.

### ART. 157 – ESERCIZIO DELLA FACOLTA' DI NON AVVALERSI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

In considerazione dell'orientamento del Testo Unico degli Enti Locali (art. 96) relativamente al tema della riduzione degli organismi collegiali ed alla luce di quanto previsto dalla Legge regionale per il Governo del Territorio (L.r. n. 12/2005 s.m.i.), che ascrive ai Comuni la facoltà di non istituire la Commissione Edilizia, con il presente articolo, al fine di semplificare e snellire ulteriormente l'azione amministrativa, l'Amministrazione comunale non intende avvalersi di tale facoltà.

### ART. 158 – NORME TRANSITORIE IN ORDINE ALL'ISOLAMENTO TERMICO ED ALLE PRESTAZIONI ENERGETICHE

In via transitoria e fino al 31 dicembre 2013, per le nuove costruzioni e quelle soggette a ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione sono consentite anche classi energetiche inferiori alla B.

## CAPO II DIPOSIZIONI FINALI

### ART. 159 – ENTRATA IN VIGORE

Il presente Regolamento edilizio entra in vigore il \_\_\_\_\_.

### ART. 160 – ABROGAZIONE DI REGOLAMENTI COMUNALI PREVIGENTI

Con l'approvazione definitiva e l'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio per la Qualità Paesaggistica, la Sostenibilità Ambientale e l'Efficienza Energetica sono abrogati i sotto indicati regolamenti comunali:

- Regolamento edilizio, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

# ALLEGATO A)

---

## DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI CON LE RELATIVE PROCEDURE CORRISPONDENTI

**Nel presente allegato sono indicati schematicamente gli interventi edilizi ed i relativi titoli abilitativi richiesti alla data odierna in maniera non esaustiva.**

**In funzione di possibili cambiamenti normativi, per gli stessi si potranno verificare modifiche procedurali, quindi sarà predominante la disciplina nazionale e/o regionale vigente al momento della richiesta dell'istanza.**

### **Permesso di Costruire (P.d.C.),**

Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, fatto salvo quanto disposto dall'art.6 del D.P.R. 380/01, nonché dei commi 3 e 3 bis dell'art. 41 della L.R. 12/05.

### **Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) (in alternativa al Permesso di Costruire)**

- Ampliamento / Nuova costruzione in alternativa al Permesso di Costruire.
- Manutenzione straordinaria comportante modifica elementi strutturali e/o frazionamento di unità immobiliari e/o cambio di destinazione d'uso.
- Restauro e risanamento conservativo.
- Ristrutturazione edilizia non rientrante nella fattispecie di cui all'art. 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. 380/2001.
- Recupero sottotetti esistenti a fini abitativi (L.r. 12/2005) quando non comportanti la modifica della sagoma esistente.

### **Segnalazione certificata inizio attività (S.C.I.A.)**

- Manutenzione straordinaria comportante modifica elementi strutturali e/o frazionamento di unità immobiliari e/o cambio di destinazione d'uso.
  - Restauro e risanamento conservativo.
  - Ristrutturazione edilizia non rientrante nella fattispecie di cui all'art. 10, comma 1 lettera c) del D.P.R. 380/2001
- Recupero sottotetti esistenti a fini abitativi (L.r. 12/2005) quando non comportanti la modifica della sagoma esistente.

### **Comunicazione inizio attività asseverata (C.I.A. asseverata)**

- Manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici (art. 6 ,comma 2, lettera a - del DPR 380/2001 e s.m.);

### **Comunicazione inizio attività (C.I.A.)**

- Le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni (art. 6, comma 2, lettera b - del DPR 380/2001 e s.m.);
- Opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati (art. 6, comma 2, lettera c - del DPR 380/2001 e s.m.);
  - a) I pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici installati in coerenza con la sagoma del fabbricato e comunque nel rispetto di quanto disposto dal presente Regolamento;
  - b) Le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici (art. 6, comma 2, lettera e - del DPR 380/2001 e s.m.) tra cui anche:



- installazione pergolati e arredi da giardino di modesta entità senza copertura o con copertura di tipo permeabile (teli, cannicci etc.);
  - installazione di tende parasole;
  - installazione di impianti di climatizzazione / condizionamento (che prevedano unità esterne) nel rispetto nel rispetto di quanto disposto in materia dal presente Regolamento;
  - installazione antenne televisive paraboliche (solo riceventi) nel rispetto di quanto disposto in materia dal presente Regolamento (solo per le zone A);
  - realizzazione di copri ingresso di accesso al lotto con proiezione a terra non eccedente mq 2,50 e copri ingresso per l'accesso all'edificio con proiezione a terra non eccedente mq. 1,50 e purché non sporgenti su area pubblica;
  - tinteggiatura esterna dei fabbricati se conforme alla la tavolozza dei colori del Comune di Gorla Maggiore, quando risponda ai requisiti di distacco, ovvero, armonizzazione delle tonalità dai fabbricati finitimi come disposto in materia dal presente Regolamento e comunque nel rispetto di quanto indicato dal successivo Allegato O);
  - posa in opera di inferriate;
- c) Manutenzione ordinaria come definita dall'art. 27, comma 1, lettera a) della L.r. 12/2005 tra cui anche:
- sostituzione serramenti esterni;
  - rivestimenti esterni;
  - tinteggiatura esterna dei fabbricati, quando conforme a quanto disposto dal Regolamento Edilizio Comunale;
  - adeguamento impianti tecnologici esistenti (idraulico, elettrico, riscaldamento, fognario, meteorico, ventilazione);
  - sostituzione dei materiali di copertura, mantenendo la stessa tipologia di elemento;
- d) Interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio (art. 6 ,comma 1, lettera b - del DPR 380/2001 e s.m.);
- e) Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato (art. 6, comma 1, lettera c - del DPR 380/2001 e s.m.);
- f) Movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro - silvo - pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari (art. 6, comma 1, lettera d - del DPR 380/2001 e s.m.);

### **Attività edilizia libera**

(nessun obbligo di comunicazione)

Posa di serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola (art. 6, comma 1, lettera e - del DPR 380/2001 e s.m.);

# ALLEGATO B)

---

## PERMESSO DI COSTRUIRE (P.d.C.)

- PROCEDURA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE
- DATI ED ELEMENTI CONOSCITIVI DA RIPORTARE NELLA RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE A CORREDO DELLA STESSA

### Procedura Permesso di Costruire

#### ISTANZA

La domanda di Permesso di Costruire è presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia da un soggetto legittimato utilizzando i modelli predisposti dal Comune, previo pagamento dell'imposta di bollo e dei diritti di segreteria.

Nell'allegato B) del presente Regolamento Edilizio sono riportati i dati e gli elementi informativi richiesti oltre che la documentazione necessaria da allegare all'istanza di Permesso di Costruire.

L'istanza viene assegnata dal Responsabile della struttura ad un responsabile del procedimento.

Dalla data di presentazione decorrono i termini per il procedimento ed il rilascio del permesso previsti dalla vigente normativa.

#### ISTRUTTORIA

Il responsabile del procedimento, provvede:

- alla comunicazione dell'avvio del procedimento all'interessato;
- alla verifica della completezza della documentazione;
- alla richiesta di eventuali integrazioni documentali;
- all'acquisizione di pareri, autorizzazioni e atti di assenso comunque denominati, anche tramite una conferenza di servizi;
- alla redazione della relazione tecnico-giuridica (descrizione dell'intervento; classificazione dell'intervento; conformità al PGT ed al RE; pareri; considerazioni).

La pratica istruita viene trasmessa, nei casi previsti, dal responsabile del procedimento alla commissione edilizia e, se del caso, alla commissione per il paesaggio per l'espressione del parere consultivo di competenza.

Acquisite le risultanze istruttorie di cui alla relazione tecnico-giuridica ed i pareri degli organi consultivi il responsabile del procedimento provvede:

- alla richiesta all'interessato di eventuali modifiche di modesta entità al progetto conformemente alle procedure previste dalla vigente normativa;
- alla determinazione del contributo di costruzione se dovuto;
- alla formulazione della proposta di rilascio o di diniego al Responsabile della struttura.

#### RILASCIO / DINIEGO – FORMAZIONE SILENZIO / ASSENSO

Il Responsabile della struttura valutate: la relazione tecnica-giuridica del responsabile del procedimento, il parere degli organi consultivi (commissione edilizia e commissione per il paesaggio), la proposta del responsabile del procedimento, accoglie la domanda o la rigetta motivatamente.

L'accoglimento o il rigetto viene comunicato al richiedente.

Il rigetto è preceduto da preavviso ai sensi di legge per le eventuali controdeduzioni dell'interessato.

Il Responsabile della struttura, anche su proposta del responsabile del procedimento, può rilasciare il permesso di costruire subordinando lo stesso al rispetto di particolari prescrizioni.

Nei casi previsti dalla vigente normativa, quando:

- la richiesta di Permesso di Costruire è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica;

- sia decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo e il Responsabile della struttura non abbia opposto motivato diniego, alla richiesta Permesso di Costruire;
- si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali.

### **PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

Nel caso in cui il rilascio del Permesso di Costruire deve essere preceduto dalla sottoscrizione di convenzione o atto unilaterale d'obbligo da parte dell'interessato, la relativa bozza di convenzione / atto unilaterale d'obbligo deve essere trasmessa ai competenti uffici del Settore Gestione Territorio che ne curano l'istruttoria e sottoposta all'esame dei competenti organi dell'Amministrazione Comunale. A seguito di esito positivo l'atto definitivo, registrato e trascritto a cura e spese del richiedente, deve essere trasmesso ai competenti uffici.

#### **La richiesta di Permesso di Costruire deve contenere i seguenti dati:**

- a) generalità del richiedente; (nel caso di soggetto collettivo - società, ente, condominio - è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda) comprensive di numero di codice fiscale o partita IVA, numero telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica;
- b) dichiarazione del titolo che legittima il richiedente a presentare la domanda di permesso di costruire;
- c) generalità del progettista comprensive di codice fiscale, numero telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
  - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
  - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, ecc.) che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- e) precedenti provvedimenti amministrativi (permessi di costruire, concessioni, autorizzazioni, condoni, denunce asseverate e quant'altro) relativi all'immobile interessato nei casi di interventi in variante, di completamento o in attuazione di piani attuativi;
- f) descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dell'intervento stesso;
- g) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento e indirizzo di posta elettronica.
- h) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;
- i) Relazione Tecnica asseverata.

#### **La richiesta di Permesso di Costruire deve essere corredata dalla sotto indicata documentazione:**

##### **a) TITOLARITA' AD ESEGUIRE L'INTERVENTO**

- dichiarazione di liberatoria della proprietà;
- atto di proprietà ed eventuali deleghe

ovvero, in alternativa:

- autocertificazione titolarità ed eventuali deleghe;
- accordo registrato e trascritto proprietà confinante (Norme Tecniche del PGT);
- richiesta di perequazione e relativa documentazione (Norme Tecniche del PGT)
- atto di pertinenzialità parcheggio privato (art. 9, comma 5, L. 122/89);
- bozza della convenzione e documentazione a corredo (nel caso di Permesso di Costruire convenzionato);

##### **b) ELABORATI PROGETTUALI**

- relazione tecnica;
- inquadramento: estratto mappa; planimetria con distanze dai confini e dagli edifici; reti tecnologiche; ecc.;
- verifica grafico/analitica dei parametri e degli indici urbanistico/edilizi di zona; verifica parcheggi pertinenziali;
- dettaglio: rilievo, raffronto e progetto (piante, prospetti e sezioni dei punti significativi) debitamente quotato/i; particolari costruttivi; indicazione delle destinazioni d'uso; indicazione finiture esterne;
- inserimento pannelli solari / fotovoltaici; interventi sul verde; rendering; simulazioni; fotomontaggi; ecc.;
- documentazione fotografica;

**c) ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

- elaborato/i grafici – relazione – dichiarazione secondo i casi previsti dalla vigente normativa;

**d) IMPIANTI, SICUREZZA, ACUSTICA, AMBIENTE, ENERGIA**

**IMPIANTI:** progetto / schema relativo alla sicurezza degli impianti prevista dal D.M. n. 37/2008 (già legge 46/90) elaborato/i grafici – relazione – dichiarazione secondo i casi previsti dalla vigente normativa;

ovvero, in alternativa:

**IMPIANTI:** schema relativo alla sicurezza degli impianti prevista dal D.M. n. 37/2008 (già legge 46/90);

ovvero, in alternativa:

**IMPIANTI:** dichiarazione che l'intervento non prevede la modifica / nuova installazione di impianti;

**SICUREZZA:** documentazione linee anticaduta e dispositivi di ancoraggio (Norme UNI EN 795 e collegate);

**SICUREZZA:** autocertificazione che l'intervento riguarda attività di cui alla categoria A ai sensi del D.P.R. n. 151/2011 in materia di prevenzione incendi;

ovvero, in alternativa:

**SICUREZZA:** parere sull'adeguatezza dell'opera alle norme antincendio ai sensi del D.P.R. n. 151/2011 (attività in categoria B);

ovvero, in alternativa:

**SICUREZZA:** parere preventivo di conformità del progetto alle norme antincendio ai sensi del D.P.R. n. 151/2011 (attività in categoria C);

ovvero, in alternativa:

**SICUREZZA:** dichiarazione di non necessità nulla osta preventivo Vigili del Fuoco citando riferimenti normativi

**ACUSTICA:** valutazione previsionale del clima / impatto acustico (Legge 447/95; L.r. 13/01 e Delibera di Giunta Regionale 8/3/2002 n. 7/8313);

ovvero, in alternativa:

**ACUSTICA:** valutazione previsionale dell'impatto acustico (Legge 447/95; L.r. 13/01 e Delibera di Giunta Regionale 8/3/2002 n. 7/8313);

ovvero, in alternativa:

**ACUSTICA:** autocertificazione del tecnico abilitato che attesti il rispetto dei requisiti di protezione acustica in relazione alla zonizzazione acustica di riferimento (solo per gli edifici adibiti a civile abitazione);

ovvero, in alternativa:

**ACUSTICA:** dichiarazione di non necessità parere ARPA relativo al clima / impatto acustico citando riferimenti normativi;

**ACUSTICA:** relazione relativa ai requisiti acustici passivi;

**AMBIENTE:** relazione geologica – idrogeologica - geotecnica;

ovvero, in alternativa:

**AMBIENTE:** dichiarazione di non necessità della relazione geologica – idrogeologica – geotecnica citando i riferimenti normativi;

**AMBIENTE:** documentazione conformità normativa antisismica;

ovvero, in alternativa:

**AMBIENTE:** dichiarazione di non necessità della documentazione conformità normativa antisismica;

**AMBIENTE:** dichiarazione destinazione finale dei rifiuti provenienti da attività di scavo;

**AMBIENTE:** dimostrazione terre e rocce da scavo, ai sensi del D.M. 161/12 e destinazione delle stesse;

**AMBIENTE:** dichiarazione di acquisizione autorizzazione allo scarico in fognatura o in acque superficiali prima della richiesta dell'agibilità;

**AMBIENTE:** nulla osta dell'Ente gestore allo scarico in acque superficiali

**ENERGIA:** relazione atta a dimostrare il soddisfacimento 50% acqua calda, ovvero, collegamento al teleriscaldamento;

**ENERGIA:** relazione relativa all'isolamento termico prevista dalla legge 10/91 (allegato B – DGR n. 8/8745 del 22.12.2008);

ovvero, in alternativa:

ENERGIA: dichiarazione di non necessarietà legge 10/91 citando riferimenti normativi;

ENERGIA: documento di sintesi della relazione tecnica (allegato B – DGR n. 8/8745 del 22.12.2008) per il controllo e la verifica dei requisiti progettuali e di cantiere in materia di risparmio energetico;

**URBANIZZAZIONI:** indagine fabbisogni reti di servizio;

**e) ASPETTI IGIENICO – SANITARI**

scheda informativa E/1 (residenza e assimilati) debitamente compilata;

ovvero, in alternativa:

autocertificazione di conformità alla normativa igienico – sanitaria (edilizia residenziale e casi che non comportino valutazioni tecnico - discrezionali) **redatta ai sensi dell'art.3.1.4 del R.C.I.**;

ovvero, in alternativa:

scheda informativa E/3 (artigianale - industriale) debitamente compilata;

attestazione avvenuto pagamento del bollettino ASL;

**f) ONEROSITA'**

modello previsto dal D.M. 10/5/1977, n. 801 idoneamente compilato;

computo metrico estimativo delle opere (listino prezzi Camera Commercio di Varese);

attestazione avvenuto pagamento diritti di segreteria;

**g) BENI ARCHITETTONICI - AMBIENTALI**

ARCHITETTONICI: nulla osta della Soprintendenza e dichiarazione attestante la conformità degli elaborati progettuali a corredo della richiesta di P.d.C. con quelli vidimati dalla Soprintendenza (D.lgs. 42/2004);

AMBIENTALI: riferimenti dell'Autorizzazione Paesaggistica (D.lgs. 42/2004);

**h) V.I.P. VALUTAZIONE IMPATTO PAESISTICO** (ad eccezione dei casi in cui vi sia vincolo paesaggistico per il quale sia stata conclusa la procedura paesaggistica)

Valutazione Impatto Paesistico ai sensi art. 22 del Piano Paesistico Regionale;

documentazione (relazione paesaggistica; rendering della soluzione progettuale e foto inserimento nel contesto) prevista per interventi con impatto sopra la soglia di rilevanza (da 5 a 15) e sotto quella di tolleranza (da 16 a 25);

**i) RECUPERO SOTTOTETTI A FINI ABITATIVI**

- dimostrazione grafico-analitica altezza media ponderale (ai sensi art. 63 L.r. 12/05);
- atto di pertinenzialità, registrato e trascritto ( art. 64, comma 3, L.r. 12/2005 (box sottotetti);

**j) ALTRI DOCUMENTI**

- modello ISTAT debitamente compilato;
- D.U.R.C. (Documento Unico di Regolarità Contributiva);
- elaborati di aggiornamento del database topografico e di certificazione energetica in formato digitale ai sensi dell'art. 35, 4bis della L.r. n. 12/2005 (N.B.: da presentarsi unitamente all'ultimazione lavori).

N.B.: I contenuti, i documenti e gli elaborati grafici delle richieste di permesso di costruire in sanatoria sono i medesimi.

# ALLEGATO C)

---

## DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.)

- PROCEDURA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

- DATI ED ELEMENTI CONOSCITIVI DA RIPORTARE NELLA DENUNCIA, NELLA RELAZIONE ASSEVERATA E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE A CORREDO DELLA STESSA

### Procedura della Denuncia di Inizio Attività

#### INOLTRO

La Denuncia di Inizio Attività è presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia da un soggetto legittimato utilizzando i modelli predisposti dal Comune previo pagamento dei diritti di segreteria.

Nel presente allegato C) al Regolamento Edilizio sono riportati i dati e gli elementi informativi richiesti oltre che la documentazione necessaria da allegare alla Denuncia di Inizio Attività.

La denuncia di inizio attività viene assegnata dal Responsabile della struttura ad un responsabile del procedimento.

#### ISTRUTTORIA

Il responsabile del procedimento:

- accerta che l'intervento non rientri in un caso di esclusione;
- verifica la regolarità tecnico - formale e la completezza della documentazione anche ricorrendo all'ausilio di pareri da parte di altri uffici acquisiti anche mediante conferenza di servizi;
- verifica la correttezza del calcolo del contributo di costruzione se dovuto;

La Denuncia di Inizio Attività viene, se del caso, trasmessa alla Commissione per il Paesaggio per l'espressione del parere di competenza.

Il responsabile del procedimento provvede alla formulazione, al Responsabile della struttura, della proposta di accettazione / diniego.

#### CHIUSURA DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile della struttura, valutata la proposta del responsabile del procedimento attesta sulla denuncia di inizio attività la chiusura del procedimento o, nel caso in cui venga riscontrata l'assenza di una o più condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento.

#### DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.) CONVENZIONATA

Nel caso in cui l'efficacia della Denuncia di Inizio Attività sia subordinata dalla preventiva sottoscrizione di convenzione o atto unilaterale d'obbligo da parte dell'interessato, la relativa bozza di convenzione / atto unilaterale d'obbligo deve essere trasmessa ai competenti uffici del Settore Gestione Territorio che ne curano l'istruttoria e sottoposta all'esame dei competenti organi dell'Amministrazione Comunale. A seguito di esito positivo l'atto definitivo, registrato e trascritto a cura e spese del richiedente, deve essere trasmesso ai competenti uffici.

#### La Denuncia di Inizio Attività deve contenere i seguenti dati:

- a) generalità del dichiarante, (nel caso di soggetto collettivo - società, ente, condominio - è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la denuncia in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella denuncia stessa) comprensive di numero di codice fiscale o partita IVA, numero telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica;
- b) dichiarazione del titolo che legittima il dichiarante a presentare la denuncia di inizio attività;
- c) generalità del progettista, comprensive di codice fiscale, numero telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
  - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;

- di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- e) precedenti provvedimenti amministrativi (concessioni, autorizzazioni, permessi di costruire, condoni, denunce asseverate e quant'altro) relativi all'immobile interessato nei casi di interventi in variante, di completamento o in attuazione di piani attuativi;
- f) generalità del professionista al quale è affidata la direzione dei lavori, comprensive di codice fiscale, numero telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- g) indicazione dell'impresa alla quale si intende affidare i lavori;
- h) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento e indirizzo di posta elettronica.
- i) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente, del progettista, del direttore dei lavori e dell'Impresa.
- j) Relazione asseverata che deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

Il professionista dovrà, nella relazione, descrivere in modo analitico le opere oggetto della Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), ed asseverare che tali opere siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che particolari, e al vigente regolamento edilizio e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, sia generali che particolari; dovrà altresì asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie vigenti.

I contenuti, i documenti e gli elaborati grafici delle denunce di inizio attività di ravvedimento sono i medesimi.

### **La Denuncia di Inizio Attività deve essere corredata dalla sotto indicata documentazione:**

#### **d) TITOLARITA' AD ESEGUIRE L'INTERVENTO**

- dichiarazione di liberatoria della proprietà;
- atto di proprietà ed eventuali deleghe

ovvero, in alternativa:

autocertificazione titolarità ed eventuali deleghe;

- accordo registrato e trascritto proprietà confinante (Norme Tecniche del PGT);
- richiesta di perequazione e relativa documentazione (Norme Tecniche del PGT)
- atto di pertinenzialità parcheggio privato (art. 9, comma 5, L. 122/89);
- bozza della convenzione e documentazione a corredo (nel caso di Permesso di Costruire convenzionato);

#### **e) ELABORATI PROGETTUALI**

- relazione tecnica;
- di inquadramento: estratto mappa; planimetria con distanze dai confini e dagli edifici; reti tecnologiche; ecc.;
- verifica grafico/analitica dei parametri e degli indici urbanistico/edilizi di zona; verifica parcheggi pertinenziali;
- di dettaglio: rilievo, raffronto e progetto (piante, prospetti e sezioni dei punti significativi) debitamente quotato/i; particolari costruttivi; indicazione delle destinazioni d'uso; indicazione finiture esterne;
- inserimento pannelli solari / fotovoltaici; interventi sul verde; rendering; simulazioni; fotomontaggi; ecc.;
- documentazione fotografica;

#### **f) ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

- elaborato/i grafici – relazione – dichiarazione secondo i casi previsti dalla vigente normativa;

#### **g) IMPIANTI, SICUREZZA, ACUSTICA, AMBIENTE, ENERGIA**

**IMPIANTI:** progetto / schema relativo alla sicurezza degli impianti prevista dal D.M. n. 37/2008 (già legge 46/90) elaborato/i grafici – relazione – dichiarazione secondo i casi previsti dalla vigente normativa;

ovvero, in alternativa:

**IMPIANTI:** schema relativo alla sicurezza degli impianti prevista dal D.M. n. 37/2008 (già legge 46/90);

ovvero, in alternativa:

**IMPIANTI:** dichiarazione che l'intervento non prevede la modifica / nuova installazione di impianti;

**SICUREZZA:** documentazione linee anticaduta e dispositivi di ancoraggio (Norme UNI EN 795 e collegate);



**SICUREZZA:** autocertificazione che l'intervento riguarda attività di cui alla categoria A ai sensi del D.P.R. n. 151/2011 in materia di prevenzione incendi;

ovvero, in alternativa:

**SICUREZZA:** parere sull'adeguatezza dell'opera alle norme antincendio ai sensi del D.P.R. n. 151/2011 (attività in categoria B);

ovvero, in alternativa:

**SICUREZZA:** parere preventivo di conformità del progetto alle norme antincendio ai sensi del D.P.R. n. 151/2011 (attività in categoria C);

ovvero, in alternativa:

**SICUREZZA:** dichiarazione di non necessità nulla osta preventivo Vigili del Fuoco citando riferimenti normativi

**ACUSTICA:** parere ARPA per i casi soggetti a valutazione previsionale dell'impatto acustico (Legge 447/95; L.r. 13/01 e Delibera di Giunta Regionale 8/3/2002 n. 7/8313);

**ACUSTICA:** autocertificazione del tecnico abilitato che attesti il rispetto dei requisiti di protezione acustica in relazione alla zonizzazione acustica di riferimento (solo per gli edifici adibiti a civile abitazione);

ovvero, in alternativa:

**ACUSTICA:** dichiarazione di non necessità parere ARPA relativo al clima / impatto acustico citando riferimenti normativi;

**ACUSTICA:** relazione relativa ai requisiti acustici passivi;

**AMBIENTE:** relazione geologica – idrogeologica - geotecnica;

ovvero, in alternativa:

**AMBIENTE:** dichiarazione di non necessità della relazione geologica – idrogeologica – geotecnica citando i riferimenti normativi;

**AMBIENTE:** documentazione conformità normativa antisismica;

ovvero, in alternativa:

**AMBIENTE:** dichiarazione di non necessità della documentazione conformità normativa antisismica;

**AMBIENTE:** dichiarazione destinazione finale dei rifiuti provenienti da attività di scavo;

**AMBIENTE:** dimostrazione terre e rocce da scavo, ai sensi dell'art. 186 del Dlgs. 152/06, da lettera a) a lettera f) e destinazione delle stesse;

**AMBIENTE:** dichiarazione di acquisizione autorizzazione allo scarico in fognatura o in acque superficiali prima della richiesta dell'agibilità;

**AMBIENTE:** nulla osta dell'Ente gestore allo scarico in acque superficiali

**ENERGIA:** relazione atta a dimostrare il soddisfacimento 50% acqua calda, ovvero, collegamento al teleriscaldamento;

**ENERGIA:** relazione relativa all'isolamento termico prevista dalla legge 10/91 (allegato B – DGR n. 8/8745 del 22.12.2008);

ovvero, in alternativa:

**ENERGIA:** dichiarazione di non necessità legge 10/91 citando riferimenti normativi;

**ENERGIA:** documento di sintesi della relazione tecnica (allegato B – DGR n. 8/8745 del 22.12.2008) per il controllo e la verifica dei requisiti progettuali e di cantiere in materia di risparmio energetico;

**URBANIZZAZIONI:** indagine fabbisogni reti di servizio;

#### **h) ASPETTI IGIENICO – SANITARI**

autocertificazione di conformità alla normativa igienico – sanitaria *redatta ai sensi dell'art. 3.1.4. del R.C.I.*;

#### **i) ONEROSITA'**

modello previsto dal D.M. 10/5/1977, n. 801 idoneamente compilato;

computo metrico estimativo delle opere (listino prezzi Camera Commercio di Varese);

prospetto calcolo del contributo di costruzione e monetizzazioni (perequazione, parcheggi relativi al recupero sottotetti, verde, ecc.);

attestazione avvenuto pagamento degli oneri di urbanizzazione e monetizzazioni (perequazione, parcheggi relativi al recupero sottotetti, verde, ecc.);

attestazione avvenuto pagamento del contributo sul costo di costruzione;

attestazione avvenuto pagamento diritti di segreteria;

**j) BENI ARCHITETTONICI - AMBIENTALI**

**ARCHITETTONICI:** nulla osta della Soprintendenza e dichiarazione attestante la conformità degli elaborati progettuali a corredo della D.I.A. con quelli vidimati dalla Soprintendenza (D.lgs. 42/2004);

**AMBIENTALI:** riferimenti dell'Autorizzazione Paesaggistica (D.lgs. 42/2004);

**AMBIENTALI:** rendering della soluzione progettuale e foto inserimento nel contesto di riferimento;

**k) V.I.P. VALUTAZIONE IMPATTO PAESISTICO** (ad eccezione dei casi in cui vi sia vincolo paesaggistico per il quale sia stata conclusa la procedura paesaggistica)

- Valutazione Impatto Paesistico ai sensi art. 22 del Piano Paesistico Regionale;
- documentazione (relazione paesaggistica; rendering della soluzione progettuale e foto inserimento nel contesto) prevista per interventi con impatto sopra la soglia di rilevanza (da 5 a 15) e sotto quella di tolleranza (da 16 a 25);

**l) RECUPERO SOTTOTETTI A FINI ABITATIVI**

- dimostrazione grafico-analitica altezza media ponderale (ai sensi art. 63 L.r. 12/05);
- atto di pertinenzialità, registrato e trascritto ( art. 64, comma 3, L.r. 12/2005 (box sottotetti);

**m) ALTRI DOCUMENTI**

- modello ISTAT debitamente compilato;
- D.U.R.C. (Documento Unico di Regolarità Contributiva);
- elaborati di aggiornamento del database topografico e di certificazione energetica in formato digitale ai sensi dell'art. 35, 4bis della L.r. n. 12/2005 (N.B.: da presentarsi unitamente all'ultimazione lavori).

# ALLEGATO D)

---

## SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (S.C.I.A.)

- PROCEDURA DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'
- DATI ED ELEMENTI CONOSCITIVI DA RIPORTARE NELLA SEGNAZIONE, NELLA RELAZIONE ASSEVERATA E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE A CORREDO DELLA STESSA

### Procedura della Segnalazione Certificata di Inizio Attività

#### INOLTRO

La Segnalazione Certificata di Inizio Attività è presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia da un soggetto legittimato utilizzando i modelli predisposti dal Comune, previo pagamento dei diritti di segreteria. Nel presente allegato D) del Regolamento Edilizio sono riportati i dati e gli elementi informativi richiesti oltre che la documentazione necessaria da allegare alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

La segnalazione certificata di inizio attività viene assegnata dal Responsabile della struttura ad un responsabile del procedimento.

#### ISTRUTTORIA

Il responsabile del procedimento:

- accerta che l'intervento non rientri in un caso di esclusione;
- verifica la regolarità tecnico - formale e la completezza della documentazione anche ricorrendo all'ausilio di pareri da parte di altri uffici acquisiti anche mediante conferenza di servizi;
- verifica la correttezza del calcolo del contributo di costruzione se dovuto ed il relativo pagamento.

La Segnalazione Certificata di Inizio Attività viene, se del caso, trasmessa alla Commissione per il Paesaggio per l'espressione del parere di competenza.

Il responsabile del procedimento provvede alla formulazione, al Responsabile della struttura, della proposta di accettazione / diniego.

#### CHIUSURA DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile della struttura, valutata la proposta del responsabile del procedimento attesta sulla segnalazione Certificata di Inizio Attività la chiusura del procedimento. Nel caso in cui venga riscontrata la carenza dei requisiti necessari, il Responsabile notifica all'interessato l'ordine motivato di non proseguire l'attività edilizia e la rimozione di eventuali effetti dannosi.

#### La Segnalazione Certificata di Inizio Attività deve contenere i seguenti dati:

- k) generalità del dichiarante, (nel caso di soggetto collettivo - società, ente, condominio - è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la denuncia in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella denuncia stessa) comprensive di numero di codice fiscale o partita IVA, numero telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica;
- l) dichiarazione del titolo che legittima il dichiarante a presentare la denuncia di inizio attività;
- m) generalità del progettista, comprensive di codice fiscale, numero telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- n) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
  - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
  - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- o) precedenti provvedimenti amministrativi (concessioni, autorizzazioni, permessi di costruire, condoni, denunce asseverate e quant'altro) relativi all'immobile interessato nei casi di interventi in variante, di completamento o in attuazione di piani attuativi;

- p) generalità del professionista al quale è affidata la direzione dei lavori, comprensive di codice fiscale, numero telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- q) indicazione dell'impresa alla quale si intende affidare i lavori;
- r) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento e indirizzo di posta elettronica.
- s) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente, del progettista, del direttore dei lavori e dell'Impresa;
- t) Relazione asseverata che deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

Il professionista dovrà, nella relazione, descrivere in modo analitico le opere oggetto della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), ed asseverare che tali opere siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che particolari, e al vigente regolamento edilizio e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, sia generali che particolari; dovrà altresì asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie vigenti.

**La Segnalazione Certificata di Inizio Attività deve essere corredata dalla sotto indicata documentazione:**

**a) TITOLARITA' AD ESEGUIRE L'INTERVENTO**

- dichiarazione di liberatoria della proprietà;
- atto di proprietà ed eventuali deleghe

ovvero, in alternativa:

autocertificazione titolarità ed eventuali deleghe;

- atto di pertinenzialità parcheggio privato (art. 9, comma 5, L. 122/89);

**b) ELABORATI PROGETTUALI**

- relazione tecnica;
- di inquadramento: estratto mappa; planimetria con distanze dai confini e dagli edifici; reti tecnologiche; ecc.;
- verifica grafico/analitica dei parametri e degli indici urbanistico/edilizi di zona; verifica parcheggi pertinenziali;
- di dettaglio: rilievo, raffronto e progetto (piante, prospetti e sezioni dei punti significativi) debitamente quotato/i; particolari costruttivi; indicazione delle destinazioni d'uso; indicazione finiture esterne; inserimento pannelli solari / fotovoltaici; interventi sul verde; rendering; simulazioni; fotomontaggi; ecc.;
- documentazione fotografica;

**c) ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

- elaborato/i grafici – relazione – dichiarazione secondo i casi previsti dalla vigente normativa;

**d) IMPIANTI, SICUREZZA, ACUSTICA, AMBIENTE, ENERGIA**

**IMPIANTI:** progetto / schema relativo alla sicurezza degli impianti prevista dal D.M. n. 37/2008 (già legge 46/90) elaborato/i grafici – relazione – dichiarazione secondo i casi previsti dalla vigente normativa;

ovvero, in alternativa:

**IMPIANTI:** schema relativo alla sicurezza degli impianti prevista dal D.M. n. 37/2008 (già legge 46/90);

ovvero, in alternativa:

**IMPIANTI:** dichiarazione che l'intervento non prevede la modifica / nuova installazione di impianti;

**SICUREZZA:** documentazione linee anticaduta e dispositivi di ancoraggio (Norme UNI EN 795 e collegate);

**SICUREZZA:** autocertificazione che l'intervento riguarda attività di cui alla categoria A ai sensi del D.P.R. n. 151/2011 in materia di prevenzione incendi;

ovvero, in alternativa:

**SICUREZZA:** parere sull'adeguatezza dell'opera alle norme antincendio ai sensi del D.P.R. n. 151/2011 (attività in categoria B);

ovvero, in alternativa:

**SICUREZZA:** parere preventivo di conformità del progetto alle norme antincendio ai sensi del D.P.R. n. 151/2011 (attività in categoria C);

ovvero, in alternativa:

**SICUREZZA:** dichiarazione di non necessità nulla osta preventivo Vigili del Fuoco citando riferimenti normativi

**ACUSTICA:** autocertificazione del tecnico abilitato che attesti il rispetto dei requisiti di protezione acustica in relazione alla zonizzazione acustica di riferimento (solo per gli edifici adibiti a civile abitazione);

ovvero, in alternativa:

**ACUSTICA:** dichiarazione di non necessità parere ARPA relativo al clima / impatto acustico citando riferimenti normativi;

**ACUSTICA:** relazione relativa ai requisiti acustici passivi;

**AMBIENTE:** relazione geologica – idrogeologica - geotecnica;

ovvero, in alternativa:

**AMBIENTE:** dichiarazione di non necessità della relazione geologica – idrogeologica – geotecnica citando i riferimenti normativi;

**AMBIENTE:** documentazione conformità normativa antisismica;

ovvero, in alternativa:

**AMBIENTE:** dichiarazione di non necessità della documentazione conformità normativa antisismica;

**AMBIENTE:** dichiarazione destinazione finale dei rifiuti provenienti da attività di scavo;

**AMBIENTE:** dimostrazione terre e rocce da scavo, ai sensi dell'art. 186 del Dlgs. 152/06, da lettera a) a lettera f) e destinazione delle stesse;

**AMBIENTE:** dichiarazione di acquisizione autorizzazione allo scarico in fognatura o in acque superficiali prima della richiesta dell'agibilità;

**AMBIENTE:** nulla osta dell'Ente gestore allo scarico in acque superficiali

**ENERGIA:** relazione atta a dimostrare il soddisfacimento 50% acqua calda, ovvero, collegamento al teleriscaldamento;  
**ENERGIA:** relazione relativa all'isolamento termico prevista dalla legge 10/91 (allegato B – DGR n. 8/8745 del 22.12.2008);

ovvero, in alternativa:

**ENERGIA:** dichiarazione di non necessità legge 10/91 citando riferimenti normativi;

**ENERGIA:** documento di sintesi della relazione tecnica (allegato B – DGR n. 8/8745 del 22.12.2008) per il controllo e la verifica dei requisiti progettuali e di cantiere in materia di risparmio energetico;

**URBANIZZAZIONI:** indagine fabbisogni reti di servizio;

#### **e) ASPETTI IGIENICO – SANITARI**

- autocertificazione di conformità alla normativa igienico – sanitaria **redatta ai sensi dell'art. 3.1.4. del R.C.I.**;

#### **f) ONEROSITA'**

- modello previsto dal D.M. 10/5/1977, n. 801 idoneamente compilato;
- computo metrico estimativo delle opere (listino prezzi Camera Commercio di Varese);
- prospetto calcolo del contributo di costruzione e monetizzazioni (perequazione, parcheggi relativi al recupero sottotetti, verde, ecc.);
- attestazione avvenuto pagamento degli oneri di urbanizzazione e monetizzazioni (parcheggi relativi al recupero sottotetti, verde, ecc.);
- attestazione avvenuto pagamento del contributo sul costo di costruzione;
- attestazione avvenuto pagamento diritti di segreteria;

#### **g) BENI ARCHITETTONICI - AMBIENTALI**

**ARCHITETTONICI:** nulla osta della Soprintendenza e dichiarazione attestante la conformità degli elaborati progettuali a corredo della S.C.I.A. con quelli vidimati dalla Soprintendenza (D.lgs. 42/2004);

**AMBIENTALI:** riferimenti dell'Autorizzazione Paesaggistica (D.lgs. 42/2004);

**h) V.I.P. VALUTAZIONE IMPATTO PAESISTICO** (ad eccezione dei casi in cui vi sia vincolo paesaggistico per il quale sia stata conclusa la procedura paesaggistica)

- Valutazione Impatto Paesistico ai sensi art. 22 del Piano Paesistico Regionale;
- documentazione (relazione paesaggistica; rendering della soluzione progettuale e foto inserimento nel contesto) prevista per interventi con impatto sopra la soglia di rilevanza (da 5 a 15) e sotto quella di tolleranza (da 16 a 25);

**i) RECUPERO SOTTOTETTI A FINI ABITATIVI**

- dimostrazione grafico-analitica altezza media ponderale (ai sensi art. 63 L.r. 12/05);
- atto di pertinenzialità, registrato e trascritto ( art. 64, comma 3, L.r. 12/2005 (box sottotetti);

**j) ALTRI DOCUMENTI**

- D.U.R.C. (Documento Unico di Regolarità Contributiva);

# ALLEGATO E)

---

## COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' (C.I.A.) ASSEVERATA

- PROCEDURA DELLA SEGNALEZIONE DI INIZIO ATTIVITA' ASSEVERATA
- DATI ED ELEMENTI CONOSCITIVI DA RIPORE NELLA COMUNICAZIONE, NELLA RELAZIONE ASSEVERATA E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE A CORREDO DELLA STESSA

### Procedura della Comunicazione di Inizio Attività asseverata

#### INOLTRO

La Comunicazione di Inizio Attività (C.I.A.) e la Comunicazione di Inizio Attività asseverata (C.I.A.A.) sono presentate allo Sportello Unico per l'Edilizia da un soggetto legittimato utilizzando i modelli predisposti dal Comune, previo pagamento dei diritti di segreteria.

Nel presente allegato E) del Regolamento Edilizio sono riportati i dati e gli elementi informativi richiesti oltre che la documentazione necessaria da allegare rispettivamente alla Comunicazione di Inizio Attività asseverata ed alla Comunicazione di Inizio Attività.

La Comunicazione di Inizio Attività viene assegnata dal Responsabile della struttura ad un responsabile del procedimento.

#### ISTRUTTORIA

Il responsabile del procedimento::

- accerta che l'intervento non rientri in un caso di esclusione;
- verifica la regolarità tecnico - formale e la completezza della documentazione;

Il responsabile del procedimento provvede all'accettazione della comunicazione o alla proposta di diniego al Responsabile della struttura.

#### CHIUSURA DEL PROCEDIMENTO

In caso di diniego, il Responsabile della struttura, valutata la proposta del responsabile del procedimento, notifica all'interessato l'ordine motivato di sospendere l'attività edilizia con la rimozione delle eventuali opere contrastanti già eseguite.

#### La Comunicazione di Inizio Attività asseverata deve contenere i seguenti dati:

- u) generalità del dichiarante, (nel caso di soggetto collettivo - società, ente, condominio - è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la denuncia in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella denuncia stessa) comprensive di numero di codice fiscale o partita IVA, numero telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica;
- v) dichiarazione del titolo che legittima il dichiarante a presentare la denuncia di inizio attività;
- w) generalità del progettista, comprensive di codice fiscale, numero telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- x) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
  - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
  - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- y) precedenti provvedimenti amministrativi (concessioni, autorizzazioni, permessi di costruire, condoni, denunce asseverate e quant'altro) relativi all'immobile oggetto d'intervento;
- z) generalità del professionista al quale è affidata la direzione dei lavori, comprensive di codice fiscale, numero telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- aa) indicazione dell'impresa alla quale si intende affidare i lavori;
- bb) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento e indirizzo di posta elettronica.



i. luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente, del progettista, del direttore dei lavori e dell'Impresa;

**La Comunicazione di Inizio Attività asseverata, oltre alla relazione di asseverazione di conformità dal progettista deve essere corredata dalla sotto indicata documentazione:**

**a) TITOLARITA' AD ESEGUIRE L'INTERVENTO**

- dichiarazione di liberatoria della proprietà;
- atto di proprietà ed eventuali deleghe

ovvero, in alternativa:

autocertificazione titolarità ed eventuali deleghe;

**b) ELABORATI PROGETTUALI**

- relazione tecnica;
- estratto di mappa; rilievo, raffronto e progetto (piante, prospetti e sezioni dei punti significativi) debitamente quotato/i; indicazione delle destinazioni d'uso; reti tecnologiche; recapito finale di eventuali nuovi scarichi; ecc.;
- documentazione fotografica;

**c) ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

- elaborato/i grafici – relazione – dichiarazione secondo i casi previsti dalla vigente normativa;

**d) IMPIANTI, SICUREZZA, ACUSTICA, AMBIENTE, ENERGIA**

**IMPIANTI:** progetto / schema relativo alla sicurezza degli impianti prevista dal D.M. n. 37/2008 (già legge 46/90);

ovvero, in alternativa:

**IMPIANTI:** schema relativo alla sicurezza degli impianti prevista dal D.M. n. 37/2008 (già legge 46/90);

ovvero, in alternativa:

**IMPIANTI:** dichiarazione di non necessità citando i riferimenti normativi;

**SICUREZZA:** autocertificazione che l'intervento riguarda attività di cui alla categoria A ai sensi del D.P.R. n. 151/2011 in materia di prevenzione incendi;

ovvero, in alternativa:

**SICUREZZA:** parere sull'adeguatezza dell'opera alle norme antincendio ai sensi del D.P.R. n. 151/2011 (attività in categoria B);

ovvero, in alternativa:

**SICUREZZA:** parere preventivo di conformità del progetto alle norme antincendio ai sensi del D.P.R. n. 151/2011 (attività in categoria C);

ovvero, in alternativa:

**SICUREZZA:** dichiarazione di non necessità nulla osta preventivo Vigili del Fuoco citando riferimenti normativi

**ACUSTICA:** valutazione previsionale del clima / impatto acustico (Legge 447/95; L.r. 13/01 e Delibera di Giunta Regionale 8/3/2002 n. 7/8313);

ovvero, in alternativa:

**ACUSTICA:** valutazione previsionale dell'impatto acustico (Legge 447/95; L.r. 13/01 e Delibera di Giunta Regionale 8/3/2002 n. 7/8313);

ovvero, in alternativa:

**ACUSTICA:** autocertificazione del tecnico abilitato che attesti il rispetto dei requisiti di protezione acustica in relazione alla zonizzazione acustica di riferimento (solo per gli edifici adibiti a civile abitazione);

ovvero, in alternativa:

**ACUSTICA:** dichiarazione di non necessità parere ARPA relativo al clima / impatto acustico citando riferimenti normativi;

**ACUSTICA:** relazione relativa ai requisiti acustici passivi;

**AMBIENTE:** dichiarazione destinazione finale dei rifiuti provenienti da attività di scavo;

**AMBIENTE:** dimostrazione terre e rocce da scavo, ai sensi dell'art. 186 del Dlgs. 152/06, da lettera a) a lettera f) e destinazione delle stesse;

**AMBIENTE:** dichiarazione di acquisizione autorizzazione allo scarico in fognatura o in acque superficiali prima della richiesta dell'agibilità;

**AMBIENTE:** nulla osta dell'Ente gestore allo scarico in acque superficiali;

**ENERGIA:** relazione atta a dimostrare il soddisfacimento 50% acqua calda, ovvero, collegamento al teleriscaldamento;

**ENERGIA:** relazione relativa all'isolamento termico prevista dalla legge 10/91 (allegato B – DGR n. 8/8745 del 22.12.2008);

ovvero, in alternativa:

**ENERGIA:** dichiarazione di non necessità legge 10/91 citando riferimenti normativi;

**e) ASPETTI IGIENICO – SANITARI**

- autocertificazione di conformità alla normativa igienico – sanitaria, *redatta ai sensi dell'art. 3.1.4. del R.C.I.*;

**f) ONEROSITA'**

- attestazione avvenuto pagamento diritti di segreteria;

**g) BENI ARCHITETTONICI - AMBIENTALI**

**ARCHITETTONICI:** nulla osta della Soprintendenza e dichiarazione attestante la conformità degli elaborati progettuali a corredo della C.I.A. asseverata con quelli vidimati dalla Soprintendenza (D.lgs. 42/2004);

**AMBIENTALI:** riferimenti dell'Autorizzazione Paesaggistica (D.lgs. 42/2004);

**h) V.I.P. VALUTAZIONE IMPATTO PAESISTICO** (ad eccezione dei casi in cui vi sia vincolo paesaggistico per il quale sia stata conclusa la procedura paesaggistica)

- Valutazione Impatto Paesistico ai sensi art. 22 del Piano Paesistico Regionale;
- documentazione (relazione paesaggistica; rendering della soluzione progettuale e foto inserimento nel conteso) prevista per interventi con impatto sopra la soglia di rilevanza (da 5 a 15) e sotto quella di tolleranza (da 16 a 25);

**i) ALTRI DOCUMENTI**

- D.U.R.C. (Documento Unico di Regolarità Contributiva);

# ALLEGATO F)

---

## COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' (C.I.A.)

- PROCEDURA DELLA COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA'
- DATI ED ELEMENTI CONOSCITIVI DA RIPORTARE NELLA COMUNICAZIONE DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE A CORREDO DELLA STESSA

### Procedura della Comunicazione di Inizio Attività

#### INOLTRO

La Comunicazione di Inizio Attività (C.I.A.) e la Comunicazione di Inizio Attività asseverata (C.I.A.A.) sono presentate allo Sportello Unico per l'Edilizia da un soggetto legittimato utilizzando i modelli predisposti dal Comune, previo pagamento dei diritti di segreteria.

Nel presente allegato F) del Regolamento Edilizio sono riportati i dati e gli elementi informativi richiesti oltre che la documentazione necessaria da allegare rispettivamente alla Comunicazione di Inizio Attività asseverata ed alla Comunicazione di Inizio Attività.

La Comunicazione di Inizio Attività viene assegnata dal Responsabile della struttura ad un responsabile del procedimento.

#### ISTRUTTORIA

Il responsabile del procedimento:

- accerta che l'intervento non rientri in un caso di esclusione;
- verifica la regolarità tecnico - formale e la completezza della documentazione;

Il responsabile del procedimento provvede all'accettazione della comunicazione o alla proposta di diniego al Responsabile della struttura.

#### CHIUSURA DEL PROCEDIMENTO

In caso di diniego, il Responsabile della struttura, valutata la proposta del responsabile del procedimento, notifica all'interessato l'ordine motivato di sospendere l'attività edilizia con la rimozione delle eventuali opere contrastanti già eseguite.

#### La Comunicazione di Inizio Attività asseverata deve contenere i seguenti dati:

- cc) generalità del dichiarante, (nel caso di soggetto collettivo - società, ente, condominio - è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la denuncia in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella denuncia stessa) comprensive di numero di codice fiscale o partita IVA, numero telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica;
- dd) dichiarazione del titolo che legittima il dichiarante a presentare la denuncia di inizio attività;
- ee) generalità del progettista, comprensive di codice fiscale, numero telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- ff) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
  - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
  - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- gg) precedenti provvedimenti amministrativi (concessioni, autorizzazioni, permessi di costruire, condoni, denunce asseverate e quant'altro) relativi all'immobile oggetto d'intervento;
- hh) generalità del professionista al quale è affidata la direzione dei lavori, comprensive di codice fiscale, numero telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- ii) indicazione dell'impresa alla quale si intende affidare i lavori;

h. indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento e indirizzo di posta elettronica.

i. luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente, del progettista, del direttore dei lavori e dell'Impresa;

**La Comunicazione di Inizio Attività deve essere corredata dalla sotto indicata documentazione:**

**a) TITOLARITA' AD ESEGUIRE L'INTERVENTO**

- atto di proprietà ed eventuali deleghe

ovvero, in alternativa:

- autocertificazione titolarità ed eventuali deleghe;

**b) ELABORATI PROGETTUALI**

- relazione tecnica;
- di inquadramento: estratto mappa; planimetria con distanze dai confini e dagli edifici; verifica grafico/analitica dei parametri e degli indici urbanistico/edilizi di zona; verifica parcheggi pertinenziali; reti tecnologiche; ecc.;
- di dettaglio: rilievo, raffronto e progetto (piante, prospetti e sezioni dei punti significativi) debitamente quotato/i; particolari costruttivi; indicazione delle destinazioni d'uso; indicazione finiture esterne; inserimento pannelli solari / fotovoltaici; interventi sul verde; rendering; simulazioni; fotomontaggi; ecc.;
- documentazione fotografica;

**c) BENI ARCHITETTONICI - AMBIENTALI**

**ARCHITETTONICI:** nulla osta della Soprintendenza e dichiarazione attestante la conformità degli elaborati progettuali a corredo della richiesta di P.d.C. con quelli vidimati dalla Soprintendenza (D.lgs. 42/2004);

**AMBIENTALI:** riferimenti dell'Autorizzazione Paesaggistica (D.lgs. 42/2004);

**d) V.I.P. VALUTAZIONE IMPATTO PAESISTICO** (ad eccezione dei casi in cui vi sia vincolo paesaggistico per il quale sia stata conclusa la procedura paesaggistica)

- Valutazione Impatto Paesistico ai sensi art. 22 del Piano Paesistico Regionale;
- documentazione prevista per interventi con impatto sopra la soglia di rilevanza (da 5 a 15) e sotto quella di tolleranza (da 16 a 25);

**e) ALTRI DOCUMENTI**

- D.U.R.C. (Documento Unico di Regolarità Contributiva);

# ALLEGATO G)

---

## PARERE PRELIMINARE

- PROCEDURA DEL PARERE PRELIMINARE
- DATI ED ELEMENTI CONOSCITIVI DA RIPORTARE NELLA RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE A CORREDO DELLA STESSA

### Procedura del Parere Preliminare

#### ISTANZA

La richiesta di Parere Preliminare, è presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia da un soggetto legittimato previo pagamento dell'imposta di bollo e dei diritti di segreteria.

Nel presente allegato G) del Regolamento Edilizio sono riportati i dati e gli elementi informativi richiesti oltre che la documentazione necessaria da allegare alla richiesta di Parere Preliminare.

La richiesta di Parere Preliminare viene assegnata dal Responsabile della struttura ad un responsabile del procedimento.

#### ISTRUTTORIA

Il responsabile del procedimento, provvede:

- alla verifica della completezza della documentazione;
- alla richiesta di eventuali integrazioni documentali;
- all'acquisizione di eventuali pareri di altri uffici o Enti anche mediante conferenza di servizi;
- alla redazione della relazione istruttoria;

La pratica istruita viene trasmessa, nei casi previsti, dal responsabile del procedimento alla commissione edilizia e, se del caso, alla commissione per il paesaggio per l'espressione del parere consultivo di competenza.

Acquisite le risultanze istruttorie ed i pareri degli organi consultivi, il responsabile del procedimento provvede alla formulazione della proposta favorevole o contraria al Responsabile della struttura.

#### FORMALIZZAZIONE

Il Responsabile della struttura valutata la proposta del responsabile del procedimento, rilascia il parere preliminare favorevole o contrario da trasmettere al richiedente.

#### La richiesta di Parere Preliminare deve contenere i seguenti dati:

- jj) generalità del dichiarante, (nel caso di soggetto collettivo - società, ente, condominio - è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la denuncia in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella denuncia stessa) comprensive di numero di codice fiscale o partita IVA, numero telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica;
- kk) dichiarazione del titolo che legittima il dichiarante a presentare il parere preliminare;
- ll) generalità del progettista, comprensive di codice fiscale, numero telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- mm) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
  - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
  - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- nn) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento e indirizzo di posta elettronica.
- oo) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista.

**La richiesta di Parere Preliminare deve essere corredata dalla sotto indicata documentazione:**

**a) TITOLARITA' AD ESEGUIRE L'INTERVENTO**

- dichiarazione di liberatoria della proprietà;
- atto di proprietà ed eventuali deleghe

ovvero, in alternativa:

- autocertificazione titolarità ed eventuali deleghe;

**b) ELABORATI PROGETTUALI**

- relazione tecnica;
- di inquadramento: estratto mappa; planimetria con distanze dai confini e dagli edifici; verifica grafico/analitica dei parametri e degli indici urbanistico/edilizi di zona; verifica parcheggi pertinenziali; reti tecnologiche; ecc.;
- di massima: rilievo, raffronto e progetto (piante, prospetti e sezioni dei punti significativi) debitamente quotato/i; particolari costruttivi; indicazione delle destinazioni d'uso; indicazione finiture esterne; inserimento pannelli solari / fotovoltaici; interventi sul verde; rendering; simulazioni; fotomontaggi; ecc.;
- documentazione fotografica;

# ALLEGATO H)

---

## AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

- PROCEDURA DELL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA
- DATI ED ELEMENTI CONOSCITIVI DA RIPORTARE NELLA RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE A CORREDO DELLA STESSA

### Procedura dell'Autorizzazione Paesaggistica:

#### ISTANZA

La richiesta di Autorizzazione Paesaggistica è presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia da un soggetto legittimato previo pagamento dell'imposta di bollo e dei diritti di segreteria.

Nel presente allegato H) del Regolamento Edilizio sono riportati i dati e gli elementi informativi richiesti oltre che la documentazione necessaria da allegare alla richiesta di Autorizzazione Paesaggistica.

La richiesta di Autorizzazione Paesaggistica viene assegnata dal Responsabile della struttura ad un responsabile del procedimento.

#### ISTRUTTORIA

Il responsabile del procedimento, diverso dal funzionario responsabile dell'istruttoria edilizia, provvede:

- alla comunicazione dell'avvio del procedimento all'interessato;
- alla verifica della completezza della documentazione;
- alla richiesta di eventuali integrazioni documentali;
- all'acquisizione di eventuali pareri anche tramite la convocazione di una conferenza di servizi;
- alla valutazione di compatibilità tra interesse paesaggistico tutelato ed intervento progettato;
- alla redazione della relazione tecnico – illustrativa (descrizione dell'intervento; conformità ai vincoli; pareri; considerazioni).

La pratica istruita viene trasmessa dal responsabile del procedimento alla commissione per il paesaggio per l'espressione del parere consultivo di competenza

Acquisito il parere degli organi consultivi il responsabile del procedimento provvede:

- alla richiesta di eventuali modifiche al progetto;
- alla trasmissione della relazione tecnico illustrativa, comprensiva del parere della commissione per il paesaggio alla competente Soprintendenza per l'espressione del parere vincolante;
- all'eventuale convocazione della conferenza di servizi in caso di mancata espressione del parere da parte della Soprintendenza nei tempi previsti;
- alla formalizzazione della proposta di rilascio o di diniego al Responsabile della struttura.

#### RILASCIO / DINIEGO

Il Responsabile della struttura, valutate le risultanze dell'istruttoria, la relazione tecnico - illustrativa del responsabile del procedimento, il parere degli organi consultivi (commissione per il paesaggio), il parere vincolante della Soprintendenza, la proposta del responsabile del procedimento, accoglie la domanda o la rigetta motivatamente.

L'accoglimento o il rigetto viene comunicato al richiedente.

Il rigetto è preceduto da preavviso ai sensi di legge per eventuali controdeduzioni dell'interessato.

Il Responsabile della struttura può rilasciare l'autorizzazione paesaggistica anche con prescrizioni.

L'autorizzazione paesaggistica, unitamente al parere della Soprintendenza, è trasmessa alla Regione e alla Soprintendenza stessa.

Il provvedimento assume efficacia nei termini previsti dalla legge.

### La richiesta di Autorizzazione Paesaggistica deve contenere i seguenti dati:

- pp) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;



- qq) numero telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica del richiedente e del progettista
- rr) numero del codice fiscale o partita I.V.A. del richiedente;
- ss) estremi catastali e ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- tt) generalità del progettista, comprensivo di codice fiscale con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- uu) specificazione della natura del vincolo (apposto in base alle procedure previste dal D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 (ex L. 1497/39 e ex L. 431/85);
- vv) comunicazione degli estremi di eventuali altri provvedimenti autorizzativi ex art. 7 della L. 1497/39 oppure ex art. 32, L. 47/85, oppure di compatibilità ambientale emessi sull'immobile in questione;
- ww) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento e indirizzo di posta elettronica.

La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

**La richiesta di Autorizzazione Paesaggistica deve essere corredata dalla sotto indicata documentazione:**

- a) autocertificazione del Titolo di Proprietario dell'immobile;
- b) documentazione (autocertificazione o atto notarile) attestante che il firmatario è il legale rappresentante, nel caso in cui il richiedente sia una Società;
- c) copia della Carta di Identità e del Codice Fiscale / P. IVA del richiedente;
- d) delega del Proprietario dell'immobile se il Richiedente è diverso dal proprietario;
- e) relazione paesaggistica semplificata (D.P.C.M. 12/12/2005);
- f) elaborati grafici relativi alla rappresentazione dello stato di fatto (D.P.C.M. 12/12/2005);
- g) elaborati grafici relativi alla rappresentazione dello stato di progetto (D.P.C.M. 12/12/2005).

# ALLEGATO I)

---

## AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA CON PROCEDURA SEMPLIFICATA

- PROCEDURA DELL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA SEMPLIFICATA
- DATI ED ELEMENTI CONOSCITIVI DA RIPORTARE NELLA RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE A CORREDO DELLA STESSA

### Procedura dell'Autorizzazione Paesaggistica semplificata

#### ISTANZA

La richiesta di Autorizzazione Paesaggistica è presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia da un soggetto legittimato previo pagamento dell'imposta di bollo e dei diritti di segreteria.

Nel presente allegato I) del Regolamento Edilizio sono riportati i dati e gli elementi informativi richiesti oltre che la documentazione necessaria da allegare alla richiesta di Autorizzazione Paesaggistica semplificata.

La richiesta di Autorizzazione Paesaggistica viene assegnata dal Responsabile della struttura ad un responsabile del procedimento.

#### ISTRUTTORIA

Il responsabile del procedimento, diverso dal funzionario responsabile dell'istruttoria edilizia, provvede:

- alla comunicazione dell'avvio del procedimento all'interessato;
- alla verifica della completezza della documentazione;
- alla richiesta di eventuali integrazioni documentali;
- alla verifica della compatibilità alla disciplina urbanistico – edilizia dell'intervento;
- all'acquisizione di eventuali pareri anche tramite la convocazione di una conferenza di servizi;
- alla valutazione di compatibilità tra interesse paesaggistico tutelato ed intervento progettato;
- alla redazione della relazione tecnico - illustrativa (descrizione dell'intervento; compatibilità urbanistico – edilizia; conformità ai vincoli; pareri; considerazioni);

La pratica istruita viene trasmessa dal responsabile del procedimento alla commissione per il paesaggio per l'espressione del parere consultivo di competenza.

Acquisito il parere degli organi consultivi il responsabile del procedimento provvede:

- alla richiesta di eventuali modifiche al progetto;
- alla trasmissione della relazione tecnico illustrativa, comprensiva del parere della commissione per il paesaggio alla competente Soprintendenza per l'espressione del parere vincolante;
- alla formalizzazione della proposta di rilascio o di diniego al Responsabile della struttura.

#### RILASCIO / DINIEGO

Il Responsabile della struttura, valutate le risultanze dell'istruttoria, la relazione tecnico - illustrativa del responsabile del procedimento, il parere degli organi consultivi (commissione per il paesaggio), il parere vincolante della Soprintendenza, la proposta del responsabile del procedimento, accoglie la domanda o la rigetta motivatamente.

L'accoglimento o il rigetto viene comunicato al richiedente.

Il rigetto è preceduto da preavviso ai sensi di legge per eventuali controdeduzioni dell'interessato.

Il Responsabile della struttura può rilasciare l'autorizzazione paesaggistica anche con prescrizioni.

L'autorizzazione paesaggistica, unitamente al parere della Soprintendenza, è trasmessa alla Regione e alla Soprintendenza stessa.

#### La richiesta di Autorizzazione Paesaggistica semplificata deve contenere i seguenti dati:

- xx) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
- yy) numero telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica del richiedente e del progettista
- zz) numero del codice fiscale o partita I.V.A. del richiedente;

- aaa) estremi catastali e ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- bbb) generalità del progettista, comprensivo di codice fiscale con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- ccc) specificazione della natura del vincolo (apposto in base alle procedure previste dal D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 (ex L. 1497/39 e ex L. 431/85);
- ddd) comunicazione degli estremi di eventuali altri provvedimenti autorizzativi ex art. 7 della L. 1497/39 oppure ex art. 32, L. 47/85, oppure di compatibilità ambientale emessi sull'immobile in questione;
- eee) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento e indirizzo di posta elettronica.

La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

**La richiesta di Autorizzazione Paesaggistica semplificata deve essere corredata dalla sotto indicata documentazione:**

- a) autocertificazione del Titolo di Proprietario dell'immobile;
- b) documentazione (autocertificazione o atto notarile) attestante che il firmatario è il legale rappresentante, nel caso in cui il richiedente sia una Società;
- c) copia della Carta di Identità e del Codice Fiscale / P. IVA del richiedente;
- d) delega del Proprietario dell'immobile se il Richiedente è diverso dal proprietario;
- e) relazione paesaggistica semplificata (D.P.C.M. 12/12/2005);

# ALLEGATO L)

---

## COMMISSIONE EDILIZIA

COMPOSIZIONE, SCELTA E NOMINA DEI MEMBRI, DURATA, INCOMPATIBILITA', DECADENZA, SOSTITUZIONE.

### 1. COMPOSIZIONE

La Commissione è composta da almeno 5 membri, compreso il Presidente, come segue:

- a) Tre esperti della progettazione architettonica ed edilizia, di cui uno architetto, uno ingegnere e uno geometra, scelti tra concorrenti proposti dai diversi gruppi consiliari presenti o candidati dagli Ordini o Collegi professionali in una rosa di cinque nominativi. Almeno uno degli esperti deve essere in possesso di requisiti e competenze in tema di risparmio energetico.
- b) Un esperto qualificato in materia di storia dell'architettura e dell'urbanistica, scelto tra concorrenti proposti dai diversi gruppi consiliari presenti
- c) Un esperto in materia di abolizione delle barriere architettoniche scelto tra concorrenti proposti dai diversi gruppi consiliari presenti o candidati dalle associazioni dei diversamente abili in una terna di nominativi.

### 2. SCELTA DEI MEMBRI

Le modalità di presentazione delle autocandidature o candidature per concorrere alla nomina di Commissario sono indicate in apposito bando/avviso. I componenti della Commissione vengono scelti tra i concorrenti in possesso dei suddetti requisiti, a seguito di comparazione dei curricula e dei titoli professionali.

La valutazione e selezione dei concorrenti sono effettuate da una commissione tecnica, nominata dalla Giunta Comunale, composta da dirigenti e funzionari comunali in numero non inferiore a 3. Spetta alla Giunta Comunale indicare indirizzi e criteri di valutazione.

### 3. NOMINA

I Commissari sono nominati con atto della Giunta Comunale sulla base della graduatoria formulata dalla commissione tecnica.

La Giunta Comunale, contestualmente alla nomina, designa il Presidente ed il Vicepresidente della Commissione.

La Giunta Comunale indica altresì una lista di 5 supplenti aventi lo stesso profilo professionale dei membri nominati, cui attingere in caso di rinuncia, decadenza di uno o più membri effettivi. Il nuovo commissario resterà in carica per il restante periodo di durata della Commissione.

### 4. DURATA DELLA COMMISSIONE

I commissari rimangono in carica fino alla conclusione del mandato amministrativo nel corso del quale sono stati nominati e, comunque, fino alla nomina di una nuova Commissione Edilizia.

I componenti nominati dall'Amministrazione Comunale possono essere confermati consecutivamente una sola volta.

### 5. INCOMPATIBILITA'

Fatte salve le disposizioni statali e regionali vigenti, la carica di commissario è incompatibile con:

- a) la carica di Consigliere del Comune di Gorla Maggiore;
- b) la carica di Assessore del Comune di Gorla Maggiore;
- c) dipendenti del Comune di Gorla Maggiore o enti, aziende, società da esso dipendenti;
- d) dipendenti di altre Amministrazioni alle quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sui progetti da esaminare
- e) la nomina di membro della Commissione per il Paesaggio o di Commissioni comunali operanti nel settore territoriale.

### 6. DECADENZA DELLA COMMISSIONE

Il commissario decade automaticamente dalla sua carica nel caso si verifichi una delle cause di incompatibilità successive alla nomina.

Il commissario decade altresì automaticamente nel caso di assenza che si protragga, senza motivata giustificazione, per tre sedute consecutive e nel caso di assenza, anche giustificata, per oltre metà delle sedute di un anno, anche non consecutive.

## **7. SOSTITUZIONE**

In caso di dimissione o decadenza di componenti della Commissione si procederà alla sostituzione con le modalità sopra enunciate.

Il soggetto nominato in sostituzione del commissario dimissionario o decaduto deve avere lo stesso profilo professionale e resta in carica per il restante periodo di durata della Commissione Edilizia.

# ALLEGATO M)

---

## COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

COMPOSIZIONE, SCELTA E NOMINA DEI MEMBRI, DURATA, INCOMPATIBILITA', DECADENZA, SOSTITUZIONE.

### 1. COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE E REQUISITI PER I COMPONENTI

La Commissione è composta da un minimo di 3 membri effettivi, compreso il Presidente.

Il Presidente deve essere in possesso di laurea e abilitazione all'esercizio della professione ed aver maturato una qualificata esperienza, come libero professionista o in qualità di pubblico dipendente, nell'ambito della tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici.

Gli altri membri devono essere in possesso di diploma universitario o laurea o diploma di scuola media superiore in una materia attinente:

- alla pianificazione ed alla gestione del territorio e del paesaggio;
- alla progettazione edilizia ed urbanistica; alla conoscenza storica ed alla tutela dei beni architettonici e culturali;
- all'ingegneria ambientale; alle materie di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica;
- alle scienze geologiche, naturali, agronomiche, geografiche ed ambientali.

Devono altresì aver maturato una qualificata esperienza, almeno triennale se laureati ed almeno quinquennale se diplomati, nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente, in una delle materie sopra indicate e con riferimento alla tipologia delle funzioni paesaggistiche attribuite al Comune.

Il possesso del titolo di studio e dell'esperienza richiesta, nonché gli ulteriori titoli professionali (partecipazione a corsi di formazione, master, iscrizione in albi professionali o regionali, partecipazione a Commissioni per il paesaggio o a Commissioni Edilizie in qualità di esperto in materia di tutela paesaggistico - ambientale) attinenti alla tutela e valorizzazione del paesaggio devono risultare dal curriculum individuale allegato alla candidatura.

### 2. SCELTA DEI MEMBRI

Le modalità di presentazione delle candidature per concorrere alla nomina di Commissario sono indicate in apposito bando. I componenti della Commissione vengono scelti tra i concorrenti in possesso dei suddetti requisiti, a seguito di comparazione dei curricula e dei titoli professionali.

La valutazione e selezione dei concorrenti sono effettuate da una commissione tecnica, nominata dalla Giunta Comunale, composta da dirigenti e funzionari comunali in numero non inferiore a 3. Spetta alla Giunta Comunale indicare indirizzi, criteri di valutazione e numero dei componenti effettivi della Commissione.

### 3. NOMINA

I Commissari sono nominati con atto della Giunta Comunale sulla base della graduatoria formulata dalla commissione tecnica.

La Giunta Comunale, contestualmente alla nomina, designa il Presidente ed il Vicepresidente della Commissione.

La Giunta Comunale indica altresì una lista di 3 supplenti, cui attingere in ordine di preferenza in caso di rinuncia, decadenza di uno o più membri effettivi. Il nuovo commissario resterà in carica per il restante periodo di durata della Commissione.

### 4. DURATA DELLA COMMISSIONE

I commissari rimangono in carica fino alla conclusione del mandato amministrativo nel corso del quale sono stati nominati e, comunque, fino alla nomina della nuova commissione. I componenti possono essere confermati consecutivamente una sola volta.

### 5. INCOMPATIBILITA'

I componenti della Commissione non possono essere contestualmente:

- a) membri della Commissione Edilizia o di Commissioni comunali operanti nel settore territoriale;
- b) consiglieri del Comune di Gorla Maggiore;
- c) assessori del Comune di Gorla Maggiore;
- d) dipendenti del Comune di Gorla Maggiore o di enti, aziende, società da esso dipendenti.

## **6. DECADENZA DELLA COMMISSIONE**

Il commissario decade automaticamente dalla sua carica nel caso si verifichi una delle cause di incompatibilità successiva alla nomina.

Il commissario decade altresì automaticamente nel caso di assenza che si protragga, senza motivata giustificazione, per tre sedute consecutive e nel caso di assenza, anche giustificata, per oltre metà delle sedute di un anno, anche non consecutive.



# ALLEGATO N)

---

## CERTIFICATO DI AGIBILITA'

1) PROCEDURA DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'

2) DATI ED ELEMENTI CONOSCITIVI DA RIPORTARE NELLA RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE A CORREDO DELLA STESSA

### Procedura del Certificato di Agibilità:

#### ISTANZA – CERTIFICATO DI AGIBILITA' PER EDIFICI DESTINATI ALLA RESIDENZA

La domanda di certificato di agibilità deve essere presentata entro **15 giorni** dalla conclusione dei lavori allo Sportello Unico per l'Edilizia da un soggetto legittimato utilizzando i modelli predisposti dal Comune, previo pagamento dell'imposta di bollo e dei diritti di segreteria.

Nell'Allegato N) del presente Regolamento Edilizio sono riportati i dati e gli elementi informativi richiesti oltre che la documentazione necessaria da allegare alla richiesta del Certificato di Agibilità.

L'istanza viene assegnata dal Responsabile della struttura ad un responsabile del procedimento;

#### ISTRUTTORIA – CERTIFICATO DI AGIBILITA' PER EDIFICI DESTINATI ALLA RESIDENZA

Il responsabile del procedimento provvede:

- alla verifica della completezza della documentazione;
- alla richiesta di eventuali integrazioni documentali;
- all'eventuale ispezione dell'edificio anche congiuntamente ad altri enti interessati (ASL, ARPA, Vigili del Fuoco, ecc.);
- alla redazione della relazione istruttoria.

#### RILASCIO / DINIEGO – CERTIFICATO DI AGIBILITA' PER EDIFICI DESTINATI ALLA RESIDENZA

Agli edifici residenziali ovvero, residenziali con presenza di altre destinazioni d'uso si applica la disciplina dell'agibilità contenuta nel Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (DPR n. 380/2001 e s.m.i.) che prevede il rilascio del Certificato di Agibilità o la formazione di provvedimento tacito di agibilità a seguito di silenzio-assenso.

Entro 30 giorni dalla ricezione della domanda, il Responsabile della struttura rilascia il Certificato di Agibilità.

Il silenzio-assenso si forma trascorsi 30 giorni, decorrenti dalla data di presentazione dell'istanza di Certificato di Agibilità o dalla data di ricevimento della documentazione integrativa richiesta dall'ufficio comunale competente, quando nel procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire sia stato acquisito parere dell'ASL.

Il silenzio-assenso si forma invece nel termine di 60 giorni quando l'intervento edilizio sia stato realizzato in forza di titoli abilitativi corredati da autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico – sanitarie.

Nel caso in cui vengano riscontrate difformità sostanziali dai provvedimenti amministrativi rilasciati ovvero nel caso in cui la stato dei luoghi non rispondesse ai requisiti di salubrità, igiene, sicurezza, risparmio energetico, ai sensi di legge, il Responsabile provvede all'emanazione di provvedimento di diniego dell'agibilità.

#### AUTOCERTIFICAZIONE DELL'AGIBILITA' PER EDIFICI DESTINATI AD ATTIVITA' ECONOMICHE O DIVERSE DALLA RESIDENZA

Per gli edifici destinati ad attività economiche e produttive la disciplina del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (DPR n. 380/2001) è sostituita, ai sensi della vigente normativa regionale (L.r. n. 1/2007), dalla dichiarazione, firmata dal soggetto legittimato e dal direttore dei lavori o da tecnico incaricato della verifica, che attesti la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti, la conformità degli interventi realizzati agli strumenti urbanistici, al regolamento edilizio nonché alle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

Tale dichiarazione costituisce titolo per l'immediata agibilità dell'immobile.

## **DICHIARAZIONE DI INAGIBILITA'**

La dichiarazione di inagibilità degli edifici è effettuata dalla competente struttura comunale sentito il parere dell'ASL. Il rilascio del Certificato di Agibilità non impedisce al Comune l'esercizio del potere di dichiarare inagibile l'edificio, o parte di esso, qualora ne ricorrano i presupposti di legge.

### **La richiesta di Certificato di Agibilità deve contenere i seguenti dati:**

- a) generalità del richiedente (nel caso di soggetto collettivo - società, ente, condominio - è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa) complete di numero del codice fiscale o partita I.V.A., numero telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica;
- b) estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede di certificare l'agibilità;
- c) estremi della denuncia di ultimazione dei lavori presentata (riportando la relativa data);
- d) estremi del certificato di collaudo finale emesso dal progettista o tecnico abilitato con cui si attesta la conformità delle opere eseguite rispetto al progetto allegato ai titoli abilitativi;
- e) indicazione del numero delle unità immobiliari oggetto della richiesta, loro destinazione, identificazione catastale (foglio, mappale, subalterno) e piano di ubicazione;
- f) luogo e data di presentazione della richiesta, nonché sottoscrizione del richiedente.
- g) Elenco dettagliato dei documenti allegati.

### **La richiesta di Certificato di Agibilità deve essere corredata dalla sotto indicata documentazione:**

#### **a) DICHIARAZIONE DI REGOLARE ESECUZIONE**

Dichiarazione, sottoscritta dal richiedente il certificato di agibilità, attestante la conformità delle opere rispetto al progetto al progetto allegato ai titoli abilitativi, nonché l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;

#### **b) IDONEITA' STATICA**

Copia del certificato di collaudo statico o dichiarazione di avvenuto deposito presso il Comune, quando l'intervento comprenda opere in cemento armato, normale e precompresso ed a struttura metallica.

In alternativa, dichiarazione del tecnico, sottoscritta dal richiedente, che per le opere realizzate non è necessario il collaudo statico in quanto:

- non sono state eseguite opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica;
- sono state eseguite opere in conglomerato cementizio normale e precompresso ed a struttura metallica singola, le quali assolvono una funzione portante limitata nel contesto dell'opera (da specificarsi).

#### **c) ACCATASTAMENTO**

Documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione / variazione catastale comprensiva delle planimetrie.

Nel caso di opere realizzate in attuazione di titoli abilitativi diversi dal Permesso di Costruire, dovranno essere presentati, in allegato al collaudo finale, gli estremi dell'avvenuta iscrizione / variazione catastale, ovvero della non necessità di modifica del classamento citando i precisi riferimenti normativi:

#### **d) SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Dichiarazione del Direttore dei Lavori (o tecnico abilitato), attestante il rispetto della normativa statale e regionale in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.

In alternativa dovrà essere presentata una dichiarazione, a cura di un tecnico abilitato, con la quale si attesti che le opere realizzate non sono soggette ad obbligo di adeguamento a tali normative, citandone i precisi riferimenti.

#### **e) PREVENZIONE INCENDI**

Certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

In alternativa:

- copia della segnalazione certificata di inizio attività ai fini della prevenzione incendi ai sensi del D.P.R. n. 151/2011 corredata dalla ricevuta di avvenuta presentazione della stessa al Comando Provinciale di Vigili del Fuoco;

- dichiarazione motivata del proprietario, avallata da un tecnico abilitato, relativa alla non necessità del certificato di prevenzione incendi o della SCIA di prevenzione incendi.

**f) CONFORMITA' IMPIANTI**

Dichiarazione dell'impresa installatrice attestante la conformità degli impianti, ovvero, certificato di collaudo degli impianti installati nell'edificio, oppure, per gli impianti eseguiti prima dell'entrata in vigore della legge n. 46/1990, relazione di rispondenza degli impianti resa da professionista abilitato:

1. impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, nonché gli impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere;
2. impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere;
3. impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione ed aerazione dei locali;
4. impianti idrici e sanitari;
5. impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali;
6. impianti di sollevamento di persone o di cose (ascensori, montacarichi, scale mobili e simili);
7. impianti di protezione antincendio;
8. impianti fotovoltaici.

**g) IMPIANTO ELEVATORE**

Dichiarazione di avvenuta comunicazione allo Sportello Unico per le Imprese di messa in esercizio di ascensore – montacarichi - piattaforma elevatrice e richiesta di assegnazione di numero di matricola dell'impianto.

**h) SCARICO ACQUE REFLUE**

Dichiarazione di avvenuta esecuzione (da parte dell'A.E.M.) dell'allaccio alla rete fognaria pubblica. In caso di insediamenti non collegati alla fognatura pubblica, dichiarazione di acquisita autorizzazione della Provincia allo scarico di acque reflue sul suolo o negli strati superficiali.

**i) OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Dichiarazione di collaudo delle opere di urbanizzazione e relativi obblighi enunciati nelle varie convenzioni con il Comune, anche per stralci funzionali, approvato dai competenti uffici, obbligatoria per interventi edilizi in attuazione di piani di lottizzazione e/o interventi edilizi abilitati con titolo convenzionato.

**j) SISMICITA'**

Deposito o indicazione di avvenuto deposito presso lo Sportello Unico del collaudo delle costruzioni in zona sismica. In alternativa motivata dichiarazione che attesti la non necessità di tale collaudo in quanto già assorbito dal collaudo statico.

**k) RISPARMIO ENERGETICO**

Dichiarazione di avvenuto deposito, unitamente alla dichiarazione di fine lavori, di:

- a) asseverazione del direttore dei lavori circa la conformità delle opere rispetto al progetto ed alle sue, eventuali, varianti, compreso quanto dichiarato nella relazione tecnica di cui alla legge n. 10/1991;
- b) attestato di certificazione redatto da soggetto certificatore;
- c) ricevuta di avvenuto deposito rilasciata dal catasto energetico.

# ALLEGATO O)

## TAVOLOZZA DEI COLORI DELLA CITTA'

SCHEDE PER LE COLORITURE DEI PROSPETTI E DEI RELATIVI ELEMENTI DI FINITURA.

### Tavolozza dei colori

I campioni di colori riportati nella tabella, per ragioni di approssimazione grafica, sono da ritenersi puramente indicativi; diversamente fanno fede i codici RAL a cui sono riferiti.

Sono ovviamente ammesse, nell'ambito della tonalità di colore, le gradazioni ottenibili (più chiare o più intense) ma sempre nel rispetto dei contenuti del presente Regolamento.

In aggiunta a tali colorazioni potranno essere proposte altre soluzioni, purché adeguatamente documentate e supportate da uno studio del colore.

Tali proposte saranno valutate dall'Ufficio Tecnico Comunale avvalendosi, qualora ritenuto necessario dallo stesso, anche della Commissione Edilizia e/o del Paesaggio.

Tonalità	Riferimento RAL
TERRE ROSSE	3012
PIETRA DI SARNICO	7032
MOLENA	1001
TERRE VERDI	6019
COLOR DI CALCE	9002
TERRE GIALLE	1003
OCRA GIALLO	1032
NARANCIO	1034

# ALLEGATO P)

## SOSTENIBILITA' AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA

### 1) SISTEMA DELLE PREMIALITA'

Il presente articolo rientra nelle indicazioni e finalità previste dall'art. 32/c, art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano di Governo del Territorio.

### 2) PROCEDURA PER IL BENEFICIO DELLE PREMIALITA' E DOCUMENTO DI SINTESI PER L'INOLTRO DELLE PRATICHE EDILIZIE

Il presente Allegato contiene i principi che istituiscono il sistema di premialità, utile ad incentivare la realizzazione di edifici a basso consumo energetico, anche attraverso azioni per la sostenibilità ambientale.

Tra le regole contenute nel Regolamento Edilizio ve ne sono alcune consigliate che, oltre a rendere il documento più completo nell'affrontare le tematiche legate all'efficienza energetica e alla sostenibilità ambientale, consentono di dare comunque degli indirizzi operativi su tecnologie non ancora di uso comune

Partendo da questa analisi e in conformità con gli sviluppi urbani previsti dal recente PGT e con la legislazione regionale, nazionale ed europea in vigore, il Comune di Gorla Maggiore ha deciso di dotarsi di un sistema di premialità innovativo che pone in primo piano la questione della valorizzazione non solo delle nuove costruzioni ma anche della valorizzazione energetico - ambientale del patrimonio edilizio esistente nella logica di recupero dello stesso.

Nel rispetto degli indirizzi dettati dalla normativa europea e coerentemente con gli indirizzi che nel breve periodo verranno indicati dal PAES ( Piano di Azione per l'Energia Sostenibile ) , le premialità introducono regole del costruire innovative – già applicate in altre realtà amministrative e in taluni casi anche nella realtà locale – con uno sguardo rivolto al futuro per una edilizia sostenibile e a “zero emissioni”.

Il raggiungimento degli obiettivi posti dal presente Allegato si attua anche attraverso l'adozione di una procedura di verifica della qualità energetica.

Nell'allegato è incluso un documento denominato “Documento di Sintesi” per il controllo delle regole da parte dell'Ufficio Tecnico.

### SISTEMA DELLE PREMIALITA' PER LA CLASSE ENERGETICA

Classe Energetica	Premialità Efficienza Energetica
<b>B(*)</b>	Incentivazione
<b>A</b>	incentivazione
<b>A+</b>	incentivazione
<b>A+Zero(**)</b> (Zero Emission Building, cioè prossima all'emissione zero)	incentivazione
<b>A+ZeroPlus(***)</b>	incentivazione

(\*) L'incentivazione della classe energetica **B** sarà applicata sino al 31.12.2013 in quanto, ai sensi dell'art. 158 del Regolamento a tale classe energetica diventerà obbligatoria per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni attuate mediante demolizione e ricostruzione a partire del 1 gennaio 2014.

(\*\*) La classificazione **A+Zero**, è la classe con:

1. consumo < 7 Kw/h;

(\*\*\*) La classificazione **A+ZeroPlus**, è la classe con:

1. consumo < 7 Kw/h;

2. capacità di produzione di energia da fonti rinnovabili > al consumo.

## SISTEMA DELLE PREMIALITA' PER IL RICONOSCIMENTO DELL'ECOSOSTENIBILITA' (ECO)

Percentuali di abbattimento degli oneri di urbanizzazione per il riconoscimento di ecosostenibilità dell'edificio denominato "eco":

Azioni di ecosostenibilità	Premialità ECO
Utilizzo materiali Ecosostenibili in percentuale $\geq 50\%$	incentivazione
Installazione impianto per il recupero dell'acqua piovana	incentivazione
Impiego di fonti rinnovabili in misura superiore a quanto previsto dalla legge	incentivazione

(\*) MATERIALI DA COSTRUZIONE ECOSOSTENIBILI

INCIDENZA	MATERIALI	NOTE
25%	Nessun utilizzo di isolanti termici sintetici : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Polistirene espanso sinterizzato (EPS);</li> <li>- Polistirene espanso estruso (XPS);</li> <li>- Poliuretano espanso (PUR);</li> <li>- Poliuretano espanso rigido (PIR);</li> <li>- Silicone antiadesione (PHT);</li> <li>- Resine fenoliche;</li> <li>- Polietilene espanso reticolato (PNT);</li> <li>- Elastomeri espansi;</li> </ul>	Eccezioni consentite per le seguenti necessità: <ul style="list-style-type: none"> <li>- risoluzione dei ponti termici (es.: puntuali e non), per un superficie max <math>\leq 3\%</math>;</li> <li>- isolamento terrazze, isolamento tetto piano, isolamento dello fondamentazioni compreso zoccolatura perimetrale.</li> </ul>
15%	Nessun utilizzo di PVC per pavimenti e serramenti (interni ed esterni).	
20%	Nessun utilizzo di impregnanti chimici per il legno e nessun utilizzo di colori e vernici che contengono solventi.	
15%	Impiego di tetto verde integrale con la sola esclusione dei volumi tecnici e/o pareti verdi integralmente per i lati maggiormente esposti a +/- 30° rispetto al sud geografico.	
15%	Costruzioni con strutture portanti verticali, orizzontali e inclinate (escluse le fondazioni), tamponamenti, divisori e scale in legno.	
10%	Nessun utilizzo di legno di provenienza extra europea.	

Tutti i materiali utilizzati devono essere certificati per il loro impiego.

I sistemi di premialità per la classe energetica e quello per il riconoscimento della ecosostenibilità (eco), sono cumulabili.

## PROCEDURA PER BENEFICIARE DELLE PREMIALITA': INCENTIVI DI LEGGE E REGOLAMENTARI LEGATI ALLA QUALITA' ENERGETICA DEGLI EDIFICI

### DISPOSIZIONI TECNICO-PROCEDURALI

Nel nuovo quadro normativo gli Uffici Tecnici comunali assumono un ruolo importante all'interno delle rispettive competenze, consistente nell'assicurare l'effettivo miglioramento della qualità energetica degli edifici (nuovi ed esistenti). Si rende necessario, in presenza di incentivi volumetrici e riduzione degli oneri, attuare procedure di controllo e verifica da parte degli Uffici Tecnici della sussistenza di presupposti e requisiti.

Risulta allora fondamentale procedere con azioni efficaci di monitoraggio sulla reale applicazione delle nuove regole.

### La procedura di controllo

Si prevedono due tipi di verifica :

1. nella fase di presentazione della documentazione di progetto, attraverso il controllo del documento di sintesi;
2. nella fase realizzativa degli edifici attraverso sopralluoghi in cantiere.

Il progettista, sulla base e in conformità della relazione di calcolo del fabbisogno energetico dell'edificio ai sensi della legge 10/1991, deve presentare, unitamente alla domanda di permesso di costruire o altra procedura semplificata (scia, dia...), il **"documento di sintesi"** di seguito esplicitato e schematizzato.

Il documento di sintesi si compone di:

- 1) **asseverazione del tecnico** progettista contenente gli elementi che forniscono informazioni sulla qualità energetica degli immobili e il modello di calcolo CENED+ in formato digitale (file XML) dimostrativo della classe energetica dell'edificio. L'asseverazione deve essere controfirmata per accettazione e conoscenza dal proprietario
- 2) **dichiarazione di impegno del proprietario / direttore dei lavori** di comunicare agli uffici comunali le fasi di cantiere significative per gli accertamenti connessi all'efficienza energetica. L'impegno a portare a conoscenza del direttore dei lavori, al momento della nomina, per concordare i vari sopralluoghi degli uffici comunali.

L'Ufficio tecnico verifica il contenuto del documento di sintesi e la congruità con la relazione ai sensi della legge 10/1991 richiedendo, in caso di difformità, i necessari adeguamenti.

L'omessa presentazione del documento di sintesi o il mancato adeguamento comportano l'impossibilità di beneficiare degli incentivi legati alla qualità energetica.

L'asseverazione del tecnico che contiene la proposta di classificazione energetica dell'edificio progettato, tiene luogo dell'attestato di certificazione energetica fino alla presentazione di quest'ultimo.

Gli uffici comunali competenti effettuano, previo accordo con il Direttore Lavori, sopralluoghi in cantiere per controllare la rispondenza esecutiva ai requisiti progettuali dichiarati, con particolare riferimento a:

1. isolamento delle fondazioni;
2. elementi isolanti l'involucro edilizio (strutture opache verticali, strutture opache orizzontali, coperture);
3. impianti e dei sottosistemi impiantistici dedicati alla fornitura di energia necessaria per il riscaldamento o la climatizzazione, compresi gli impianti che forniscono energia da fonti rinnovabili.

In relazione alla complessità delle varie fasi di cantiere è possibile concordare momenti di verifica con diverso ordine cronologico di cui ai punti 1, 2, 3, sempre che le esecuzioni degli elementi strutturali siano in qualsiasi momento ispezionabili.

In caso di variazioni del progetto che gode dei benefici in argomento, con l'adeguamento della relazione relativa alla Lg. 10/91, dovrà essere presentato nuovo documento di sintesi aggiornato.

### **Puntualizzazioni**

La D.G.R. VIII/8745 del 22 dicembre 2008 definisce gli ambienti riscaldati o climatizzati, quelli serviti da un impianto termico che assicuri il benessere degli occupanti tramite il controllo della temperatura dell'umidità dell'aria e, ove siano presenti dispositivi idonei, della portata e della purezza dell'aria di rinnovo.

In applicazione a tale disposizione si precisa che gli ambienti per i quali è esclusa o non è prevista l'installazione di impianto termico (es. verande, portici, depositi, cantine, box, ecc...) non concorrono alla determinazione della classe energetica degli edifici.

Tra gli ambienti per i quali la normativa (L.R. 10/2009) esclude di provvedere alla climatizzazione estiva ed invernale, si precisa che i ripostigli di edifici ad uso residenziale con superficie utile pari o minore al 10% della superficie utile riscaldata totale concorrono alla determinazione della classe energetica.

### **Contributo per gli adempimenti di competenza comunale**

Nella fase conclusiva delle attività di verifica della qualità energetica, svolte dall'Ufficio tecnico preposto, sarà cura dell'Amministrazione Comunale, solo in caso di verifica positiva, assegnare al proprietario al proprietario una targa di riconoscimento descrittiva del risultato raggiunto.

Il logo e gli elementi descrittivi delle classi energetiche raggiunte nonché il riconoscimento *eco* apposti sulla targa da affiggere sull'edificio di nuova realizzazione, sono a cura dell'Amministrazione Comunale.

## PROCEDURA PER BENEFICIARE DELLE PREMIALITA': INCENTIVI DI LEGGE E REGOLAMENTARI LEGATI ALLA QUALITA' ENERGETICA DEGLI EDIFICI.

**Progettista:**

**Proprietario:**

**Edificio situato in :**

**Tipologia intervento**

- ☐ Edificio di nuova costruzione
- ☐ Edificio con demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione
- ☐ Ristrutturazione che coinvolge più del 25% della superficie dell'involucro
- ☐ Manutenzione straordinaria che coinvolge l'intera superficie dell'involucro
- ☐ Ampliamenti volumetrici, con volume a temperatura controllata > 20%
- ☐ Sostituzione del generatore di calore
- ☐ Rifacimento totale dell'impianto termico (compresa distribuzione)
- ☐ Installazione di impianto solare termico
- ☐ Installazione di impianto solare fotovoltaico
- ☐ Altro (specificare)

### 1) ASSEVERAZIONE DEL TECNICO PROGETTISTA

Il/La sottoscritto/a \_\_\_\_\_

Codice Fiscale \_\_\_\_\_

Iscritto/a all'Albo de \_\_\_\_\_ della Provincia di \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

con studio in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

CAP \_\_\_\_\_ tel. \_\_\_\_\_ fax \_\_\_\_\_

e-mail \_\_\_\_\_ PEC \_\_\_\_\_

in qualità di *progettista* di intervento da realizzare su immobile sito in Gorla Maggiore

via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

identificato catastalmente al Fg. \_\_\_\_\_ mapp. \_\_\_\_\_ sub. \_\_\_\_\_

### ASSEVERA

I dati contenuti nella scheda in seguito denominata "Scheda tecnica per la verifica della qualità energetica degli edifici", allegata alla presente asseverazione.



SCHEDA TECNICA PER LA VERIFICA DELLA QUALITA' ENERGETICA DEGLI EDIFICI							
CARATTERISTICHE DELL'INVOLUCRO							
Dati progetto						Riservato agli Uffici Comunali per le verifiche	
						P	C
Dati climatici	Zona climatica	GG	T. esterna prog (°C)				
Dati geometrici	S disp. [m <sup>2</sup> ]	V risc. [m <sup>3</sup> ]	S/V [1/m]				
	Sup. Utile [m <sup>2</sup> ]						
	Eth	Fabbisogno Energia Termica [KWh/m <sup>2</sup> a / KWh/m <sup>3</sup> a]					
Caratteristiche involucro							
Coibentazione strutture	U [W/mqk]	S [m]	Caratteristiche isolante			Verifiche	
			Tipo di isolante	Λ[W/mk]	S[m]	P	C
Pareti esterne 1							
Pareti esterne 2							
Copertura 1							
Copertura 2							
Basamento su terreno							
Basamento su pilotis							
Pareti verso locali non riscaldati							
Sollette verso locali non riscaldati							
Serramenti	U [W/m <sup>2</sup> k]	U media [W/m <sup>2</sup> k]	Caratteristiche tecniche			Verifiche	
						P	C
Telaio			<input type="checkbox"/> Legno <input type="checkbox"/> Metallo <input type="checkbox"/> A taglio termico <input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> Altro <input type="checkbox"/> Senza taglio termico				
Vetro			<input type="checkbox"/> Vetro Camera <input type="checkbox"/> Vetro camera con gas <input type="checkbox"/> Basso emissivo <input type="checkbox"/> Altro				
Elaborati grafici di dettaglio relativamente ai ponti termici, calcolati con il metodo puntuale "agli elementi finiti".							

SCHEDA TECNICA PER LA VERIFICA DELLA QUALITA' ENERGETICA DEGLI EDIFICI							
CARATTERISTICHE IMPIANTO TERMICO							
Generatore di calore		Potenza (KW)	Caratteristiche tecniche			P	C
<input type="checkbox"/> Autonomo	<input type="checkbox"/> Centralizzato		Marca _____ Modello _____				
<input type="checkbox"/> A condensazione	<input type="checkbox"/> Altro	<input type="checkbox"/> Metano	<input type="checkbox"/> Teleriscald.	<input type="checkbox"/> Pompa di calore	<input type="checkbox"/> Altro		
<input type="checkbox"/> Terminali scaldanti	<input type="checkbox"/> Radiatori	<input type="checkbox"/> Pannelli radianti		<input type="checkbox"/> Ventilconvettori	<input type="checkbox"/> Altro		
Sistema di regolazione	<input type="checkbox"/> Climatica	<input type="checkbox"/> Zona/ambiente		<input type="checkbox"/> Valvole termostatiche	<input type="checkbox"/> Altro		
Sistema di contabilizzazione	<input type="checkbox"/> NO		<input type="checkbox"/> SI Marca _____ Modello _____				
Produzione di acqua calda	<input type="checkbox"/> Centralizzata		<input type="checkbox"/> Autonoma				
Caratteristiche impianto solare termico							
Impianto solare	Caratteristiche generali					P	C
	Area coll. [m2]	Utenti/Sup.utile [numero/m2]	Consumo [l/g]	Accumulo [lt.]			
Dati progetto							
Ubicazione	<input type="checkbox"/> In copertura	<input type="checkbox"/> In facciata	<input type="checkbox"/> A terra	<input type="checkbox"/> Su pensilina			
	Orientamento		Inclinazione (°)				
Tipologia collettori	<input type="checkbox"/> Piani vetrati		<input type="checkbox"/> Piano non vetrati		<input type="checkbox"/> Sottovuoto		
Caratteristiche impianto solare fotovoltaico							
Impianto fotovoltaico	Caratteristiche generali					P	C
	Area tot. [m2]	Potenza picco (KWp)	Copertura fabbisogno sStimato [%]	<input type="checkbox"/> Connesso alla rete (grid-connected) <input type="checkbox"/> Isolato (stand alone)			
Dati di progetto							
Ubicazione	<input type="checkbox"/> In copertura	<input type="checkbox"/> In facciata	<input type="checkbox"/> A terra	<input type="checkbox"/> Su pensilina			
	Orientamento		Inclinazione (°)				
Tipologia celle	<input type="checkbox"/> Silicio amorfo		<input type="checkbox"/> Silicio policristallino		<input type="checkbox"/> Silicio monocristallino		
Check-list verifica qualità energetica (RISERVATO AGLI UFFICI TECNICI COMUNALI)							
Verifiche di coerenza con la relazione di cui all'Allegato B della D.G.R. N. VIII/8745/2008						Note	
Le strutture sono coerenti con quelle già indicate nel Documento di Sintesi					<input type="checkbox"/> si <input type="checkbox"/> no		
Coerenza tra la volumetria indicata nella relazione tecnica e quella indicata nella domanda di PC, DIA o altra procedura semplificata					<input type="checkbox"/> si <input type="checkbox"/> no		
Coerenza tra la relazione tecnica e gli elaborati grafici					<input type="checkbox"/> si <input type="checkbox"/> no		
Presenza della certificazione relativa alle prestazioni termiche dei componenti edilizi ed in particolare dei materiali isolanti e dei serramenti					<input type="checkbox"/> si <input type="checkbox"/> no		

CLASSE ENERGETICA DICHIARATA IN PROGETTO		
EPH limite	EPH di progetto	Classe energetica

Allega file CENED+ (file XML)

Lì \_\_\_\_\_

IL TECNICO PROGETTISTA

\_\_\_\_\_

## 2) DICHIARAZIONE DI IMPEGNO DEL PROPRIETARIO / DIRETTORE DEI LAVORI

Il/La sottoscritto/a \_\_\_\_\_  
Codice Fiscale/Partita IVA \_\_\_\_\_  
Residente a / con sede in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_  
CAP \_\_\_\_\_ tel. \_\_\_\_\_ fax \_\_\_\_\_  
e-mail \_\_\_\_\_  
in qualità di *proprietario / direttore dei lavori* dell'immobile sito in Gorla Maggiore  
via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_  
identificato catastalmente al Fg. \_\_\_\_\_ mapp. \_\_\_\_\_ sub. \_\_\_\_\_

### DICHIARA

di impegnarsi a comunicare, almeno 5 giorni prima, l'inizio delle seguenti fasi di cantiere:

1. Posa dell'isolamento delle fondazioni;
2. Posa degli elementi isolanti l'involucro edilizio (strutture opache verticali, strutture opache orizzontali, coperture);
3. Posa degli impianti e dei sottosistemi impiantistici dedicati alla fornitura di energia necessaria per il riscaldamento o la climatizzazione, compresi gli impianti che forniscono energia da fonti rinnovabili.

Il presente impegno sarà portato a conoscenza del Direttore Lavori, all'atto della nomina, per concordare i vari sopralluoghi degli uffici comunali nelle diverse fasi costruttive.

Lì \_\_\_\_\_

IL PROPRIETARIO / DIRETTORE DEI LAVORI

\_\_\_\_\_

# ALLEGATO Q)

## INTERVENTI SUL PATRIMONIO ARBOREO PRIVATO

### ABACO DELLE ESSENZE AUTOCTONE

#### ABACO DELLE ESSENZE ARBOREE E ARBUSTIVE AUTOCTONE SPECIE ARBOREE

NOME BOTANICO	NOME COMUNE	DI PREGIO
Acer Campestre	Acero campestre	
Alnus glutinosa	Ontano nero	x
Carpinus betulus	Carpino bianco	
Ostrya carpinifolia	Carpino nero	
Fraxinus excelsior	Frassino maggiore	x
Fraxinus oxycarpa	Frassino minore	
Populus alba	Pioppo bianco	
Populus nigra	Pioppo nero	
Populus canescens	Pioppo grigio	
Populus canadensis	Pioppo ibrido	
Prunus padanus (Padus)	Pado	
Prunus avium	Ciliegio selvatico	
Pyrus pyraeaster	Perastro	
Quercus robur	Farnia	x
Quercus cerris	Cerro	x
Salix fragilis	Salice fragile	
Salix alba	Salice alba	
Tilia platyphyllos	Tiglio	
Tilia cordata	Tiglio selvatico	
Ulmus bevis	Olmo	x
Ulmus minor	Olmo campestre	x
Morus alba	Gelso bianco	x
Morus nigra	Gelso nero	x
Prunus cerasifera	Mirabolo	
Juglans regia	Noce	
Juglans nigra	Noce nero	
* Platanus hybrida	Platano	x
* Celtis australis	Bagolaro	x
* Liquidambar styraciflua	Liquidambar	x
* Liriodendron tulipifera	Tulipifero o albero dei tulipani	x
* Aesculus hippocastanum	Ippocastano	x

#### note:

tutte le essenze con circonferenza al di sopra dei **50 cm** sono da considerarsi "esemplari" e quindi di pregio.

\* queste essenze, pur non essendo specie precisamente autoctone, appartengono (da secoli) ormai al paesaggio vegetale della pianura padana. Se ne è tenuto conto perché, talora, possono entrare a far parte di particolari opere di rinaturazione e sono comunque presenti in maniera diffusa nelle alberature del verde pubblico ed in quello privato.

**SPECIE ARBUSTIVE E PICCOLI ALBERI**

<b>NOME BOTANICO</b>	<b>NOME COMUNE</b>	<b>DI PREGIO</b>
Acer campestre	Acero campestre	
Alnus glutinosa	Ontano nero	
Amelanchier ovalis	Pero corvino	
Berberis vulgaris	Crespino	
Carpinus betulus	Carpino bianco	
Colutea arborescens	Vescicaria	
Cornus mas	Corniolo	
Cornus sanguinea	Sanguinella	
Coryllus avellana (Corylus)	Nocciolo	
Cotoneaster tomentosa	Cotognastro tomentoso	
Crataegus monogyna	Biancospino	
Euonymus europaeus	Fusaria	
Euonymus latifolia	Fusaria maggiore	
Ficus carica	Fico	
Frangula alnus	Frangola	
Hippophae rhamnoides	Olivello spinoso	
Ligustrum vulgaris	Ligustro	
Lonicera xylosteum	Caprifoglio	
Malus sylvestris	Melo selvatico	
Mespilus germanica	Nespolo	
Morus alba	Gelso bianco	
Morus nigra	Gelso nero	
Ostrya carpinifolia	Carpino nero	
Prunus mahaleb	Ciliegio canino	
Prunus padus	Pado	
Prunus spinosa	Prugnolo	
Pyrus pyraeaster	Perastro	
Rhamnus catartica	Spincervino	
Ribes uva – crispa	Uva spina	
Rosa arvensis	Rosa selvatica	
Rubus caesius	Rovo	
Rubus ulmifolius	Rovo da more	
Salix Salice (specie plurime)		
Sambucus nigra	Sambuco nero	
Senista tinctoria (Genista)	Ginestrella	
Spartium scoparium	Ginestra dei carbonai	
Spartium junceum	Ginestra di Spagna	
Viburnum lantana	Lantana	
Viburnum opulus	Viburno – palla di maggio	