



## REGOLAMENTO EDILIZIO



APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE N. 162/I 55386 P.G. NELLA SEDUTA DEL 22/10/2001  
IN VIGORE DAL 12/12/2001 A SEGUITO DELL'AVVENUTA PUBBLICAZIONE SUL BURL N. 50 DEL 12/12/2001  
MODIFICATO CON DELIBERAZIONI CONSILIARI N. 10 Reg./1 Prop.Del. NELLA SEDUTA DEL 16/01/2006 -  
N. 48 Reg./29 Prop.Del. NELLA SEDUTA DEL 17/04/2007 - N. 54 Reg./26 Prop.Del. NELLA SEDUTA DEL 02/04/2009 -  
N. 15 Reg./106-2009 Prop.Del. NELLA SEDUTA DEL 18/01/2010- N. 82 Reg./40 Prop.Del. NELLA SEDUTA DEL 08/04/2014 -  
N. 113 Reg./65 Prop. Del. NELLA SEDUTA DEL 23/07/2019 - N. 100 Reg./49 Prop. Del. NELLA SEDUTA DEL 26/07/2021 -  
N. 31 Reg./35 Prop. Del. NELLA SEDUTA DEL 12/06/2025



## INDICE

<b>PREMESSA</b>	<b>7</b>
<b>PARTE I - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA</b>	<b>8</b>
Art. 1 - Disposizioni generali	8
Art. 2 - Ambito di applicazione	8
Art. 3 - Casi di non applicabilità	8
<b>PARTE II – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA</b>	<b>9</b>
<b>TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI</b>	<b>9</b>
CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI	9
Art. 4 – Sportello unico per l'edilizia e le attività produttive (S.U.E.A.P.)	9
Art. 5 – La Commissione territorio	9
Art. 6 – La Commissione per il paesaggio	10
Art. 7 – Durata delle Commissioni, decadenza, incompatibilità, conflitto d'interesse dei commissari e funzionamento	11
Art. 8 – Presentazione delle istanze e dei titoli abilitativi certificati	11
Art. 9 - Pareri degli uffici comunali competenti	12
Art. 10 - Conservazione dei titoli legittimanti l'attività edilizia	12
CAPO II – ALTRE PROCEDURE ED ADEMPIMENTI EDILIZI	13
Art. 11 – Certificato di destinazione urbanistica	13
Art. 12 – Dichiarazione di alloggio antigienico	13
Art. 13 – Dichiarazione di alloggio inabitabile per ragioni igieniche	13
Art. 14 - Dichiarazione di alloggio inabitabile per ragioni di precarietà statica	13
Art. 15 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione	14
Art. 16 - Parere preliminare	14
Art. 17 – Manufatti stagionali	14
Art. 18 - Interventi urgenti	15
Art. 19 - Demolizione di abusi edilizi	15
Art. 20 - Concorsi di urbanistica e di architettura	16
Art. 21 - Modello d'Informazioni di un edificio (BIM)	16
Art. 22 - Fascicolo del fabbricato	16
<b>TITOLO II - DISCIPLINA PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI</b>	<b>18</b>
CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI	18
Art. 23 - Rilascio del permesso di costruire e termini di validità dei titoli abilitativi edilizi	18
Art. 24 - Comunicazione d'inizio lavori	18
Art. 25 - Interruzione di lavori	18
Art. 26 - Voltura dei titoli abilitativi all'attività edilizia	18
Art. 27 - Direttore dei Lavori	18
Art. 28 - Comunicazione di ultimazione dei lavori	19
Art. 29 - Occupazione di suolo pubblico	19
CAPO II - NORME TECNICHE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI	20
Art. 30 - Prescrizioni generali	20
Art. 31 - Individuazione del caposaldo altimetrico	20
Art. 32 - Punti fissi e quote di caposaldo per nuove costruzioni o ampliamenti del sedime di fabbricati esistenti	20
Art. 33 - Area di cantiere	20
Art. 34 - Recinzione dei cantieri	21
Art. 35 - Norme per limitare l'inquinamento acustico	21

Art. 36 - Cartelli di cantiere	22
Art. 37 - Operazioni di scavo	22
Art. 38 - Allontanamento dei materiali di risulta	22
Art. 39 - Demolizioni: difesa dalla polvere	22
Art. 40 - Tolleranze di cantiere	22
Art. 41 - Sicurezza nei cantieri	23
Art. 42 - Rinvenimenti di pregio artistico, storico, archeologico	23
Art. 43 - Salubrità dei terreni edificabili	23
<b>TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI</b>	<b>24</b>
<b>CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO</b>	<b>24</b>
Art. 44 - Disciplina generale	24
Art. 45 - Distanze tra edifici	24
Art. 46 - Distanze dai confini	25
Art. 47 - Allineamenti e cortine	25
Art. 48 - Misurazione dell'altezza del fronte dell'edificio	26
Art. 49 - Abbaini, lucernari ed aperture in falda	26
Art. 50 - Ascensori	26
Art. 51 - Pergolato, gazebo e pergotenda	27
Art. 52 - Autorimesse o posti auto, privati o pubblici o d'uso pubblico	27
Art. 53 - Scale	28
Art. 54 - Superficie permeabile	28
Art. 55 - Definizioni delle tipologie di interventi e classificazione degli edifici finalizzate all'applicazione delle norme per l'efficienza energetica degli edifici	29
Art. 56 - Classificazione energetica degli edifici	30
Art. 57 - Soleggiamento. Orientamento dell'edificio e protezione dall'irraggiamento	31
Art. 58 - Aeroilluminazione naturale ed artificiale	32
Art. 59 - Superficie finestrata e requisiti delle finestre, superficie apribile e ricambi minimi d'aria	32
Art. 60 - Umidità e condensa	32
Art. 61 - Riduzione del contributo sugli oneri di urbanizzazione a fronte di misure di risparmio energetico	32
Art. 62 - Scomputi volumetrici	33
Art. 63 - Incentivi per cappotti termici	33
Art. 64 - Prevenzione del gas radon	33
Art. 65 - Principi generali in tema di dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali	33
Art. 66 - Intercapedini e vespai	33
Art. 67 - Misure di prevenzione per infestazioni di animali negli edifici	34
Art. 68 - Tipologia dei locali, superfici minime, volumi minimi ammissibili per i singoli locali	34
Art. 69 - Altezze utili minime dei locali	35
Art. 70 - Servizi igienici e stanze da bagno: loro caratteristiche per gli alloggi	35
Art. 71 - Caratteristiche degli spazi destinati a cucina	35
Art. 72 - Soppalchi e loro illuminazione	36
Art. 73 - Parapetti	36
Art. 74 - Servizi per il personale negli edifici per attività commerciali e produttive	36
Art. 75 - Dormitori pubblici e asili notturni: caratteristiche	37
Art. 76 - Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto	37
<b>CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO</b>	<b>38</b>
Art. 77 - Strade private	38
Art. 78 - Portici e gallerie	38

Art. 79 - Passi carrabili	38
Art. 80 - Edicole e chioschi	39
Art. 81 - Interventi di recinzione	39
Art. 82 - Numerazione civica	39
CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE	40
Art. 83 - Aree verdi - principi e definizioni	40
Art. 84 - Sistema del verde e connessioni ecologiche	40
Art. 85 - Ambito di applicazione	41
Art. 86 - Divieti	41
Art. 87 - Obblighi	42
Art. 88 - Interventi di potatura e manutenzione del verde	42
Art. 89 - Abbattimenti di alberi	43
Art. 90 - Stima del danneggiamento, sanzioni e compensazione	43
Art. 91 - Criteri per la progettazione	46
Art. 92 - Procedimenti di Pianificazione Attuativa e negoziale	47
CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE	48
Art. 93 - Allacciamento alle reti tecnologiche, scarichi, reti	48
Art. 94 - Volumi tecnici	48
Art. 95 - Locali per la raccolta differenziata di rifiuti	48
Art. 96 - Ricarica dei veicoli elettrici	49
Art. 97 - Fonti rinnovabili per copertura fabbisogno energia primaria – ACS e produzione energia elettrica	49
Art. 98 - Pompe di calore per la climatizzazione invernale	50
CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO	51
Art. 99 - Criteri per la valutazione estetica degli interventi edilizi che comportano modificazione dell'aspetto esteriore	51
Art. 100 - Prescrizioni per la tutela della fauna e avifauna negli interventi sul patrimonio edilizio esistente	51
Art. 101 - Obblighi di manutenzione degli edifici	52
Art. 102 - Manutenzione delle aree scoperte. Aree inedificate o abbandonate ed edifici in disuso	52
Art. 103 - Lotti di terreno inedificati direttamente utilizzati per attività produttive o depositi	53
Art. 104 - Manutenzione ed interventi sulle facciate	53
Art. 105 - Intonacatura e colorazione di prospetti e facciate	53
Art. 106 - Zoccoli e decorazioni	54
Art. 107 - Elementi architettonici di pregio	55
Art. 108 - Strutture aggettanti su suolo pubblico	55
Art. 109 - Strutture aggettanti su suolo privato	55
Art. 110 - Applicazione di segnalazioni di pubblica utilità	55
Art. 111 - Piano del colore	56
Art. 112 - Strutture di copertura	56
Art. 113 - Antenne ed impianti tecnici in genere	56
Art. 114 - Colorazione degli infissi	57
Art. 115 - Prescrizioni edilizie per le attività terziarie, commerciali ed artigianali comprese nel perimetro del DUC	57
Art. 116 - Tende, lapidi, vetrinette e decorazioni murali	57
Art. 117 - Colorazione degli edifici tutelati	57
CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI	58
Art. 118 - Serre bioclimatiche e tetti verdi	58
Art. 119 - Impianti di produzione del calore centralizzati	58
Art. 120 - Ventilazione meccanica controllata	59

Art. 121 - Impianti di teleriscaldamento	59
Art. 122 - Impianti per la climatizzazione estiva	59
Art. 123 - Contabilizzazione e termoregolazione individuale del calore	60
Art. 124 - Riduzione effetto "isola di calore"	60
Art. 125 - Pompe di calore per la climatizzazione invernale	61
Art. 126 - Illuminazione artificiale e impianti elettrici e misure relative all'inquinamento luminoso	61
Art. 127 - Coperture, canali di gronda e pluviali	61
Art. 128 - Cortili e cavedi	61
Art. 129 - Materiale da costruzione a basso impatto ambientale	62
Art. 130 - Materiali per la costruzione di edifici adibiti ad attività produttive e depositi	62
Art. 131 - Riutilizzo dei materiali di costruzione	62
Art. 132 - Definizione di canna di ventilazione, fumaria e allontanamento dei prodotti della combustione	62
Art. 133 - Definizione di canna di esalazione e allontanamento di odori, vapori o fumi prodotti dalla cottura	64
Art. 134 - Aspiratori meccanici-ventole: modalità di installazione e divieti	64
Art. 135 - Spazi di sosta e depositi per biciclette	64
<b>TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO</b>	<b>65</b>
Art. 136 - Controllo a campione delle C.I.L.A. e S.C.I.A. di cui agli artt. 22 e 24 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380	65
Art. 137 - Controlli di fine lavori	65
Art. 138 - Gli accertamenti	65
Art. 139 - Sanzioni per violazioni di norme del presente regolamento	65
<b>TITOLO V - NORME TRANSITORIE</b>	<b>66</b>
Art. 140 - Abrogazione di norme preesistenti	66
Art. 141 - Adeguamento del Regolamento Edilizio	66
Art. 142 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio	66

## **PREMESSA**

Tutte le disposizioni del presente regolamento, le scelte ed i deliberati che ne conseguono l'applicazione, devono rispettare i principi dettati in ambito di contrasto alle discriminazioni, dirette o indirette, fondate sul genere, la razza, l'origine etnica o sociale, la lingua, le convinzioni personali (religiose e politiche), l'orientamento sessuale, l'identità di genere, le caratteristiche fisiche, l'età e la disabilità secondo quanto previsto dalla normativa, nazionale e sovranazionale, vigente.

L'uso nel presente Regolamento del genere maschile per indicare i soggetti titolari di diritti, incarichi pubblici e stati giuridici è da intendersi riferito ad entrambi i generi e risponde soltanto a esigenze di semplificazione del testo.

## **PARTE I - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

### **Art. 1 - Disposizioni generali**

Il presente Regolamento edilizio è aggiornato in coerenza con la disciplina della D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695 "Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e come stabilito dall'art. 25 della L.R. n.17/2018".

Per quanto riguarda le definizioni tecniche uniformi si deve fare integrale riferimento all'allegato B della D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695, nonché all'art. 8 delle norme del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio; per quanto riguarda la ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, aventi uniforme e diretta applicazione sul territorio regionale, si deve fare integrale riferimento all'allegato C della D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695 e sue eventuali integrazioni.

In riferimento alla modulistica unificata edilizia si rimanda ai contenuti della D.d.s. 12 maggio 2021 - n. 6326 "Aggiornamento della modulistica edilizia unificata e standardizzata e delle relative specifiche di interoperabilità, in recepimento delle novità normative di settore" e sue successive modifiche.

### **Art. 2 - Ambito di applicazione**

Le norme del presente regolamento, ai sensi delle vigenti normative nazionali e regionali in materia, dettano disposizioni relativamente agli interventi edilizi, le modalità di compilazione ed esecuzione dei progetti, la manutenzione ed il decoro degli edifici, gli aspetti igienico-sanitari d'interesse edilizio, il risparmio energetico, ecc. Esse si applicano alle domande di permesso di costruire, ai titoli abilitativi edilizi ed alle comunicazioni presentate dal momento di entrata in vigore delle singole disposizioni contenute nel presente regolamento.

L'entrata in vigore è da intendersi la data di esecutività della delibera consiliare di approvazione delle medesime disposizioni regolamentari.

Il presente regolamento inoltre disciplina l'attività della Commissione territorio e delle altre Commissioni tecniche comunali nel campo dell'edilizia, dell'urbanistica e del paesaggio.

### **Art. 3 - Casi di non applicabilità**

Per gli interventi edilizi di tipo conservativo da effettuare su edifici preesistenti, le norme contenute nel Titolo III del presente regolamento non sono vincolanti quando l'intervento comporti un sostanziale miglioramento della situazione igienica preesistente, sempre che sia dimostrata, con specifica relazione asseverata del progettista, l'impossibilità tecnica di effettuare l'intervento previsto in conformità alla norma.

In questi casi, quindi sulla possibilità di non applicare la norma regolamentare, perché comunque risultano in generale verificate le condizioni igienico-sanitarie, può pronunciarsi con proprio parere l'Azienda Territoriale Sanitaria (A.T.S).

Sono comunque fatte salve le norme relative alle distanze dai confini, alle distanze tra edifici, all'altezza dell'edificio ed all'individuazione del caposaldo altimetrico, secondo le modalità previste nei rispettivi articoli, nonché le norme sulle distanze dalle canne fumarie previste dal presente Regolamento.

## **PARTE II – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA**

### **TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI**

#### **CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI**

##### **Art. 4 – Sportello unico per l'edilizia e le attività produttive (S.U.E.A.P.)**

Lo sportello unico per l'edilizia e le attività produttive (S.U.E.A.P.) è rivolto a tutti i cittadini e le imprese che nell'ambito del territorio comunale hanno intenzione di realizzare un intervento edilizio e/o promuovere un'attività produttiva.

Lo Sportello Unico per l'Edilizia, tramite la propria struttura organizzativa, svolge le attività di informazione, di ricezione delle comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie, nonché di adozione di ogni atto comunque denominato in materia edilizia.

Lo Sportello Unico per le Attività Produttive è il punto di riferimento territoriale competente in materia di procedure inerenti la localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione, riconversione, ampliamento, trasferimento, cessazione e riattivazione di attività economiche, ovvero qualunque attività produttiva di un bene o di un servizio, incluse le attività commerciali, di somministrazione, le attività economiche svolte in forma artigianale o industriale, le attività agricole, le attività turistico ricettive ed in genere le attività che configurino la realizzazione di un bene materiale o di un servizio ed è l'unico riferimento per chi svolge o intende intraprendere attività economiche sul territorio comunale.

IL S.U.E.A.P., in accordo anche con le altre Amministrazioni pubbliche, ha la finalità di semplificare le procedure dell'azione amministrativa, mettendo a disposizione modulistica ed informazioni, costituendo l'unico punto di accesso per il richiedente in relazione a tutte le vicende amministrative.

Il S.U.E.A.P. è l'ufficio comunale preposto al deposito di istanze, dichiarazioni, segnalazioni, comunicazioni e relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente in modalità telematica e provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento.

La presentazione delle istanze, dichiarazioni, segnalazioni e comunicazioni da parte di soggetti giuridici e/o concernenti attività produttive sono presentati esclusivamente in modalità telematica.

##### **Art. 5 – La Commissione territorio**

La Commissione territorio è organo di consulenza tecnica dell'Amministrazione comunale in tema di qualità urbana in campo edilizio, architettonico e urbanistico ed è istituita per i medesimi compiti e finalità per i quali i Comuni possono istituire la Commissione edilizia, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 12/2005.

Ai fini del rispetto delle finalità fondamentali costituite dalla valorizzazione e dalla tutela del paesaggio e della qualità urbana, la Commissione territorio, su richiesta degli uffici comunali, esprime il proprio motivato parere, non obbligatorio e non vincolante, ma utile ai fini dell'istruttoria e della decisione, in merito a:

- a) atti di pianificazione generale e attuativa e/o atti di programmazione negoziata, anche in variante alla strumentazione urbanistica vigente;
- b) atti, programmi o progetti di trasformazione che interessano in modo significativo la qualità urbana;
- c) nuove costruzioni;
- d) demolizioni con ricostruzioni, anche quando rientranti nella tipologia "ristrutturazione" come definita dalla legge;
- e) ampliamenti che modifichino in modo sostanziale la sagoma degli edifici;
- f) interventi significativi sul patrimonio edilizio esistente per i quali il responsabile del procedimento ritenga necessaria la valutazione della Commissione in ordine alla coerenza del progetto con il contesto urbano circostante e i valori storici e architettonici dell'edificio da salvaguardare;
- g) le opere pubbliche comunali e gli interventi privati aventi rilevanza per l'aspetto esteriore di vie, di piazze, delle aree verdi e dell'arredo urbano;
- h) Interventi per i quali lo strumento urbanistico vigente richiede valutazioni di merito, anche in seduta congiunta con la Commissione per il paesaggio, garantendo comunque la differenziazione tra le attività di tutela paesaggistica e l'esercizio delle funzioni amministrative in materia urbanistico-edilizia.

I provvedimenti adottati in difformità dal parere espresso dalla Commissione devono essere adeguatamente motivati dal responsabile del rilascio del titolo autorizzativo.

Il Sindaco nomina tra i dirigenti del Comune il presidente della Commissione ed al presidente titolare è riservata la facoltà di valutare, caso per caso, se presiedere le sedute di Commissione o nominare un presidente sostituto, tra i dirigenti o funzionari tecnici di categoria D.

La Commissione è inoltre composta da altri otto membri di maggiore età, ammessi all'esercizio dei diritti politici. I membri devono avere provata competenza e dimostrabile esperienza nelle materie attinenti all'architettura, all'urbanistica, all'attività edilizia, all'ambiente e al paesaggio, all'efficientamento energetico, alla mobilità e ai trasporti, allo studio ed alla gestione dei suoli.

I membri della Commissione vengono individuati sulla base di appositi bandi, rivolti ad Ordini, Collegi e Associazioni Professionali, o altri organismi che l'Amministrazione ritiene di invitare o che chiedano di essere invitati. I soggetti deputati alla presentazione dei candidati dovranno presentare una rosa di candidature, garantendo un'adeguata rappresentanza per ciascun genere. I candidati devono produrre curricula e referenze professionali; la selezione e la nomina dei candidati è effettuata dalla Giunta Comunale, con propria deliberazione, prestando particolare attenzione alla copertura di tutte le competenze necessarie alla verifica della qualità degli interventi e di un corretto inserimento architettonico e naturalistico delle nuove opere nel contesto urbano ed ambientale.

La Commissione dovrà essere costituita, per assicurare condizioni di pari opportunità, garantendo, di norma, un'adeguata presenza di identità di genere.

#### **Art. 6 – La Commissione per il paesaggio**

La Commissione per il paesaggio è organo tecnico del Comune che esprime pareri obbligatori motivati e non vincolanti nei casi espressamente indicati dalla legge e in caso di interventi per i quali lo strumento urbanistico vigente richiede valutazioni di merito, anche in seduta congiunta con la Commissione territorio, garantendo comunque la differenziazione tra le attività di tutela paesaggistica e l'esercizio delle funzioni amministrative in materia urbanistico-edilizia.

I provvedimenti adottati in difformità dal parere espresso dalla Commissione devono essere adeguatamente motivati dal responsabile del rilascio del titolo autorizzativo.

Il Sindaco nomina tra i dirigenti del Comune il presidente della Commissione, scegliendo tra coloro che non abbiano l'incarico di responsabile nell'ambito del settore tecnico competente al rilascio dei titoli abilitativi edilizi, in possesso di laurea ed abilitazione all'esercizio della professione e con una qualificata esperienza nell'ambito della tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici.

Al presidente titolare è riservata la facoltà di valutare, caso per caso, se presiedere le sedute di Commissione o nominare un presidente sostituto, tra i dirigenti o funzionari tecnici di categoria D, con qualificata esperienza nell'ambito della tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici e che non abbiano l'incarico di responsabile nell'ambito del settore tecnico competente al rilascio dei titoli abilitativi edilizi.

La Commissione per il paesaggio è composta da altri sei membri, di maggiore età, ammessi all'esercizio dei diritti politici, che siano in possesso di diploma universitario o laurea o diploma di scuola media superiore in una materia attinente l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia e urbanistica, la tutela dei beni architettonici e culturali, le scienze geologiche, naturali ed ambientali. I componenti devono avere una qualificata esperienza, almeno triennale, se laureati, ed almeno quinquennale se diplomati, nell'ambito della libera professione od in qualità di pubblico dipendente, con riferimento alla tipologia delle funzioni paesaggistiche attribuite al Comune. Il possesso del titolo di studio e dell'esperienza richiesta, nonché ulteriori titoli professionali attinenti alla tutela e valorizzazione del paesaggio dovranno risultare dal curriculum individuale allegato alla candidatura presentata.

I membri della Commissione vengono individuati sulla base di appositi bandi, rivolti ad Ordini, Collegi e Associazioni Professionali, o altri organismi che l'Amministrazione ritiene di invitare o che chiedano di essere invitati. I soggetti deputati alla presentazione dei candidati dovranno presentare una rosa di candidature, garantendo un'adeguata rappresentanza per ciascun genere. I candidati devono produrre curricula e referenze professionali; la selezione e la nomina dei candidati è effettuata dalla Giunta Comunale, con propria deliberazione, prestando particolare attenzione alla copertura di tutte le competenze necessarie alla verifica della qualità degli interventi che dovranno essere finalizzati alla tutela ed alla valorizzazione dei beni paesaggistici. La Commissione dovrà essere costituita, per assicurare condizioni di pari opportunità, garantendo, di norma, un'adeguata presenza di identità di genere.

## **Art. 7 – Durata delle Commissioni, decadenza, incompatibilità, conflitto d'interesse dei commissari e funzionamento**

Le Commissioni durano in carica quanto l'Amministrazione che le ha nominate, pur continuando ad espletare le loro funzioni fino all'insediamento delle nuove commissioni.

Decadono automaticamente dall'incarico quei membri che risultano assenti per almeno tre sedute consecutive delle Commissioni, senza giustificato motivo.

I membri nominati dalla Giunta Comunale in sostituzione di quelli decaduti o dimissionari, restano in carica fino alla scadenza della Commissione.

La carica di componente di una delle Commissioni è incompatibile con la carica di Sindaco, Assessore, Consigliere Comunale del Comune di Bergamo.

Sono parimenti incompatibili i soggetti che devono, per legge, esprimersi, in rappresentanza di altre amministrazioni, anche in sede di controllo, sulle stesse pratiche sottoposte ad una delle Commissioni.

I componenti della Commissione che, a qualunque titolo, abbiano sottoscritto i progetti sottoposti alla Commissione o siano direttamente interessati alla trattazione di progetti o argomenti all'ordine del giorno, devono allontanarsi dall'aula per tutto il periodo di trattazione della pratica da parte della Commissione. Tale obbligo sussiste anche nelle ipotesi in cui le istanze siano inoltrate da parenti o affini fino al quarto grado del commissario, dal coniuge o da professionisti che operano nel suo studio o con lui associati.

Al fine di garantire una separata valutazione del profilo paesaggistico e urbanistico-edilizio, i componenti della Commissione per il paesaggio non possono essere contestualmente membri della Commissione territorio o di commissioni comunali operanti nel settore territoriale.

Non possono essere componenti della Commissione per il paesaggio neppure i dipendenti dell'Ente che svolgano funzioni in materia edilizia ed urbanistica.

Le sedute delle Commissioni sono convocate dal Presidente con avviso scritto o e-mail da trasmettere ai membri almeno tre giorni prima di quello fissato per la seduta. In caso d'urgenza la convocazione può avvenire a mezzo telegramma o e-mail da spedire almeno 24 ore prima dell'ora fissata per la riunione. Qualora le Commissioni organizzino i propri lavori fissando sedute a cadenze periodiche ed orari fissi, non è necessaria la convocazione scritta.

I pareri delle Commissioni si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei presenti. In caso di parità, prevale il voto del Presidente. Il voto va sempre espresso in forma palese.

Le Commissioni, preferibilmente all'atto del loro insediamento o anche successivamente, possono enunciare in un documento i criteri che intendono adottare per svolgere la propria funzione consultiva, in particolare per quanto concerne la valutazione sia dell'inserimento dei progetti edilizi nel contesto urbano, sia della qualità richiesta negli interventi; tali criteri dovranno essere stabiliti in armonia con i criteri di cui al successivo Art. 99 - Criteri per la valutazione estetica degli interventi edilizi che comportano modificazione dell'aspetto esteriore.

La partecipazione alle Commissioni non dà luogo alla corresponsione di alcun compenso.

## **Art. 8 – Presentazione delle istanze e dei titoli abilitativi certificati**

Tutte le istanze relative ai titoli abilitativi autorizzativi, nonché le comunicazioni relative all'attività edilizia, si presentano utilizzando i prescritti moduli ed allegando tutti gli elaborati progettuali e la documentazione richiesta e prevista.

Per tutte le tipologie d'intervento edilizio la documentazione da allegare all'istanza o al titolo è prevista nei relativi moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale ed indicati sul sito del Comune. Eventuali aggiornamenti o modifiche della documentazione necessaria vengono predisposti con apposito provvedimento dirigenziale aggiornando il modulo pubblicato sul sito.

L'inoltro avviene al SUEAP obbligatoriamente per via telematica, nei casi previsti dalla legge e/o dall'Amministrazione comunale, previo riconoscimento dell'identità dei richiedenti attraverso l'utilizzo di carta digitale di firma o attraverso altri sistemi certificati (SPID, ecc.).

L'inoltro può avvenire tramite consegna manuale, negli altri casi. In caso di consegna manuale, dovrà essere allegato supporto informatico contenente la scansione dei documenti cartacei oggetto di presentazione. Il progettista assevera la corrispondenza e conformità tra dati su supporto cartaceo e dati su supporto informatico.

All'atto del ricevimento delle istanze o dei titoli abilitativi autocertificativi, lo Sportello Unico controlla che al fascicolo sia stata allegata la documentazione prevista per legge e/o per regolamento. Il controllo comporta

anche la verifica della presenza dei documenti che il proponente ha dichiarato di allegare. Se sia accertata la presenza di tutta la documentazione prevista dal regolamento, lo Sportello, individuato il responsabile del procedimento, gli trasmetterà la pratica. Nel caso in cui la documentazione necessaria manchi, lo Sportello restituirà l'istanza o il titolo al proponente, dichiarandoli improcedibili.

Al richiedente, con il riscontro di avvenuta presentazione, viene comunicato il numero di protocollo ed il nominativo del responsabile del procedimento, unitamente all'avvio del procedimento.

I termini per l'istruttoria decorrono dalla data di protocollazione da parte del S.U.E.A.P.

I soggetti in possesso di posta elettronica certificata dovranno indicare il relativo indirizzo al quale il Comune invierà tutti gli atti ed i provvedimenti relativi all'istanza, al titolo ed all'andamento dei conseguenti lavori, ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82.

Eventuale ulteriore documentazione e/o l'aggiornamento delle modalità di trasmissione delle istanze, nonché le clausole che le fidejussioni eventualmente necessarie dovranno contenere, verranno stabilite con apposito provvedimento dirigenziale.

#### **Art. 9 - Pareri degli uffici comunali competenti**

I pareri da richiedere agli altri uffici comunali competenti in ordine alle istanze pervenute, fatti salvi i termini previsti nell'ambito della conferenza dei servizi, dovranno essere espressi nel termine di 20 giorni dal ricevimento della richiesta. Decorso tale termine, il parere si intenderà espresso favorevolmente.

#### **Art. 10 - Conservazione dei titoli legittimanti l'attività edilizia**

Dal giorno di inizio dei lavori fino a quello di ultimazione, deve essere data ai funzionari, agenti od incaricati comunali la possibilità di consultare in cantiere, in formato digitale o cartaceo, i titoli abilitativi e/o comunicazioni previste dalle normative vigenti, unitamente agli esemplari degli elaborati progettuali vistati dal S.U.E.A.P., nonché i documenti riguardanti il Piano della Sicurezza quando necessario in base alla normativa vigente.

Analoga disposizione si applica agli atti relativi all'impiego di cementi armati, qualora siano previste opere in conglomerato cementizio armato normale o precompresso o a struttura metallica.

## **CAPO II – ALTRE PROCEDURE ED ADEMPIMENTI EDILIZI**

### **Art. 11 – Certificato di destinazione urbanistica**

La richiesta del certificato di destinazione urbanistica, previsto dall'art. 30 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, viene presentata al S.U.E.A.P. con le modalità indicate dal precedente Art. 8 – Presentazione delle istanze e dei titoli abilitativi certificati.

Il certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente prima del suddetto termine.

### **Art. 12 – Dichiarazione di alloggio antigienico**

L'alloggio può ritenersi antigienico quando ricorre anche una sola delle seguenti ipotesi:

- a) è privo di servizi igienici propri e incorporati nell'alloggio;
- b) presenta consistenti livelli di umidità;
- c) presenta inadeguati dispositivi per il riscaldamento;
- d) i locali principali di abitazione presentino indici di superficie e di altezza inadeguati rispetto a quanto previsto dai successivi artt. Art. 68 - Tipologia dei locali, superfici minime, volumi minimi ammissibili per i singoli locali e Art. 69 - Altezze utili minime dei locali.

La dichiarazione di alloggio antigienico viene proposta al competente ufficio comunale dal responsabile del Servizio di Igiene pubblica ed Ambientale dell'A.T.S.

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

Un alloggio dichiarato antigienico, una volta libero, non può essere rioccupato se non dopo che il competente Servizio Igiene Pubblica ed Ambientale dell'A.T.S. abbia accertato l'avvenuto risanamento igienico e la rimozione delle cause di antigenicità.

### **Art. 13 – Dichiarazione di alloggio inabitabile per ragioni igieniche**

Il dirigente, sentito il parere o su richiesta del responsabile del Servizio di Igiene Pubblica ed Ambientale dell'A.T.S., può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso per motivi d'igiene.

I motivi che determinano la situazione di inabitabilità sono:

- a) condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- b) alloggio improprio (sottotetto non abitabile, rustico, box);
- c) mancanza di un adeguato sistema di riscaldamento;
- d) superficie ed altezza che non raggiungono il 90% dei parametri previsti dai successivi Art. 68 - Tipologia dei locali, superfici minime, volumi minimi ammissibili per i singoli locali e Art. 69 - Altezze utili minime dei locali;
- e) la presenza di requisiti di aeroilluminazione inferiori del 70% rispetto a quelli previsti dall'Art. 58 - Aeroilluminazione naturale ed artificiale;
- f) la mancata disponibilità di servizi igienici;
- g) la mancata disponibilità di acqua potabile;
- h) la mancata disponibilità di servizio cucina.

Un alloggio dichiarato inabitabile deve essere sgomberato con ordinanza comunale, e non potrà essere rioccupato se non dopo la realizzazione di opere edili che consentano l'acquisizione di una condizione adeguata di abitabilità, nel rispetto delle procedure amministrative previste.

### **Art. 14 - Dichiarazione di alloggio inabitabile per ragioni di precarietà statica**

Qualora venga accertata, attraverso apposita perizia o dichiarazione di professionista abilitato, la precarietà statica di un edificio o la stessa risulti da un sopralluogo dei vigili del fuoco, il dirigente dichiara l'inagibilità dell'immobile e ne ordina lo sgombero.

Fatta salva la norma di cui all'art. 54 decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, qualora si renda necessario a tutela delle vie e degli spazi pubblici, il dirigente ingiunge agli aventi titolo l'esecuzione, sull'immobile in precarie condizioni statiche, delle opere necessarie a ripristinare le condizioni di sicurezza degli stessi spazi. Se gli intimati non vi provvedono, le opere possono essere eseguite dal Comune, a spese degli intimati.

La presente norma si applica anche quando la situazione di pericolo sia causata da impianti tecnologici difettosi o obsoleti.

### **Art. 15 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione**

Il contributo di costruzione è dovuto dal proprietario dell'immobile o da colui che abbia titolo per richiedere il rilascio del permesso di costruire o per presentare altro titolo abilitante. Tale contributo è commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione ed è determinato in conformità con quanto stabilito dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia.

Nel rispetto della normativa nazionale e regionale il contributo di costruzione è determinato secondo gli importi vigenti stabilite dal Comune ed è corrisposto entro 30 giorni dalla notifica di richiesta di pagamento.

A richiesta dell'interessato è consentito il pagamento rateizzato del contributo di costruzione, secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione comunale.

### **Art. 16 - Parere preliminare**

Quando l'intervento edilizio incide in modo significativo sull'assetto urbanistico oppure ha rilevanza architettonica, può essere oggetto di istanza di parere preliminare.

Il progetto relativo alla richiesta di parere preliminare è costituito almeno da:

- a) una relazione contenente:
  - la descrizione dello stato di fatto dell'immobile;
  - la definizione e la sommaria descrizione dell'intervento;
  - l'indicazione delle specifiche destinazioni d'uso con le eventuali variazioni previste;
  - l'indicazione delle caratteristiche dei manufatti e delle opere da realizzare;
  - l'indicazione delle soluzioni di accesso e degli allacciamenti alle reti viarie ed ai servizi.
- b) i calcoli di verifica del rispetto degli indici e dei parametri urbanistico/edilizi di zona.
- c) elaborati grafici, in scala adeguata, con la rappresentazione planivolumetrica dell'intervento (qualora lo stesso incida sul relativo assetto) e delle soluzioni previste in relazione al contesto urbano ed ambientale.
- d) esame di impatto paesistico redatto ai sensi del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), con allegata dettagliata relazione d'inserimento nel contesto.

Qualora l'intervento richieda l'autorizzazione di cui all'articolo 146 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, il progetto in argomento è costituito, oltre che dagli elementi sopra indicati, anche da una relazione contenente:

- a) l'indicazione della fonte del vincolo;
- b) la descrizione degli elementi di pregio dell'immobile e/o del contesto urbano e/o ambientale in cui si inserisce;
- c) la descrizione dell'attuale stato di conservazione dell'immobile;
- d) l'illustrazione di tutti i mezzi e gli accorgimenti che saranno utilizzati per assicurare (sia nelle costruzioni che nelle sistemazioni delle aree scoperte) il rispetto e la valorizzazione degli elementi oggetto di tutela.

Il contenuto delle relazioni e degli elaborati grafici, di cui ai due commi precedenti, deve essere comunque adeguato alle caratteristiche ed all'entità dell'intervento e sufficiente ad illustrare appieno tutti gli aspetti significativi, per i quali il richiedente chiede un parere preliminare.

Il dirigente, entro 60 giorni dalla presentazione del progetto preliminare, formula il parere comunicandolo al richiedente. Il termine suddetto può essere interrotto al fine di acquisire gli elementi di conoscenza, gli atti e gli elaborati eventualmente necessari ad integrare il progetto preliminare ed a consentire l'espressione del parere.

Il parere preliminare può contenere indicazioni in ordine alle modificazioni/integrazioni da apportare, alle condizioni da soddisfare o ai criteri cui ispirare la successiva attività progettuale.

L'espressione di parere preliminare favorevole non ha efficacia di titolo abilitativo edilizio.

Il progetto preliminare può essere presentato anche ai fini della valutazione tra più alternative planivolumetriche ed in situazioni di particolare complessità funzionale e distributiva delle costruzioni.

### **Art. 17 – Manufatti stagionali**

Il presente articolo riguarda i manufatti stagionali che non rientrano nelle lettere e) ed e bis) dell'art. 6 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. I manufatti stagionali di cui al presente articolo sono diretti a soddisfare esigenze che durano stagionalmente. Il titolo abilitativo edilizio è diretto a

consentire il mantenimento del manufatto per 180 giorni durante il periodo corrispondente all'esigenza.

I manufatti di cui al presente articolo devono essere posati sul terreno con idonei appoggi e avere requisiti di agevole asportabilità, dimensioni minime necessarie in relazione al loro uso e avere aspetto compatibile con il decoro urbano e con i caratteri salienti dell'ambiente circostante.

I manufatti stagionali non sono assoggettati alle disposizioni della strumentazione urbanistica, fatta salva la destinazione d'uso che deve essere coerente con le disposizioni del P.G.T. Gli stessi devono rispettare le distanze dalle costruzioni e dai confini previste dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e dal Codice Civile.

I manufatti stagionali sono soggetti a permesso di costruire o a titolo abilitativo idoneo. La documentazione è costituita da:

- a) elaborati che, caso per caso, risultano necessari per una adeguata conoscenza delle caratteristiche tecniche e tipologiche del manufatto, dei materiali da usare e dell'esatta ubicazione del manufatto stesso nel contesto urbano e territoriale;
- b) comprova della proprietà o della disponibilità dell'area in capo al comunicante;
- c) fideiussione, di importo pari al costo della rimozione del manufatto, a garanzia della possibilità di rimozione del manufatto al termine del periodo di posa concesso.

Qualora il manufatto non venga rimosso nei termini, l'Amministrazione comunale provvede d'ufficio alla sua rimozione, incamerando la fideiussione per sostenere la spesa di rimozione. Alla rimozione d'ufficio si procede a seguito di accertamento della mancata rimozione, senza necessità di provvedimenti di ingiunzione nei confronti dell'inadempiente.

Nel caso in cui il manufatto debba venir collocato su area comunale, la domanda e la concessione di suolo pubblico assorbono la comunicazione di cui al presente articolo ed ogni provvedimento di controllo o rimozione rientra nella competenza dell'apposito Ufficio Suolo Pubblico.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano all'insediamento provvisorio di impianti destinati al mercato settimanale od a spettacoli viaggianti né all'occupazione temporanea di suolo pubblico con stands per iniziative culturali, politiche e commerciali da porre su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale.

#### **Art. 18 - Interventi urgenti**

Gli interventi strettamente necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone o per l'integrità di beni possono essere eseguiti, previa comunicazione che accerti, sotto la responsabilità personale del proprietario, del possessore o del detentore e dell'esecutore, l'effettività del pericolo. Tali opere riguardano esclusivamente la messa in sicurezza demandando l'intervento edilizio definitivo alla presentazione di idonei titoli.

Nel caso in cui il titolo già sussista, ma non sia ancora efficace, dette opere possono essere iniziate anche prima dell'efficacia del titolo abilitativo; in questi casi deve esserne fatta immediata comunicazione all'Amministrazione comunale.

Ove, nel caso dell'esecuzione di interventi su costruzioni o manufatti esistenti, si dia luogo a demolizioni non previste dal progetto ovvero si verificino crolli, il direttore dei lavori o il detentore del titolo abilitativo sono tenuti all'immediata sospensione dei lavori ed alla comunicazione al competente ufficio comunale della demolizione effettuata o del crollo verificatosi. I lavori relativi alla parte interessata potranno essere ripresi solo dopo l'ottenimento del titolo abilitativo per la variante necessaria.

#### **Art. 19 - Demolizione di abusi edilizi**

Nei casi in cui la legge preveda la demolizione o rimozione dell'abuso e fatta salva la possibilità di acquisizione gratuita al patrimonio comunale prevista dalla legge, qualora non vi sia ottemperanza all'ingiunzione nel termine assegnato e dato atto che nell'ingiunzione viene indicato che l'inottemperanza nei termini dati comporterà l'onerosità per l'intimato di ogni singola fase della procedura di demolizione/rimozione, la procedura per la demolizione d'ufficio è la seguente:

- a) Accertata l'inottemperanza all'ingiunzione citata, viene comunicato al proprietario l'avvio del procedimento per la demolizione coattiva. Contestualmente, viene chiesto all'ufficio o alla ditta competente la predisposizione di un progetto di massima per la demolizione e del preventivo di spesa.
- b) Il progetto di massima ed il preventivo di spesa vengono trasmessi al proprietario con l'indicazione del costo per la redazione del progetto e del preventivo.

- c) In questa fase, l'eventuale richiesta del proprietario di demolire in proprio può essere accolta dal Comune a condizione che la demolizione intervenga entro i tempi strettamente necessari stabiliti caso per caso dal Comune e in conformità al progetto. Il proprietario dovrà comunque versare al Comune la spesa sostenuta per la progettazione e per la redazione del preventivo.
- d) Se la richiesta di cui al punto c non viene presentata o non viene accolta, l'ufficio predispone quanto necessario per la demolizione (tramite incarico ad apposita ditta o in economia tramite l'ufficio competente per le manutenzioni) e comunica al proprietario la data in cui avrà luogo l'intervento di demolizione d'ufficio.
- e) Effettuato l'intervento di demolizione d'ufficio, viene comunicata al proprietario l'entità di tutte le spese sostenute per la procedura invitandolo a pagare entro 30 giorni, decorsi i quali, verificato il mancato pagamento di quanto richiesto, il Comune procederà con la riscossione coattiva.

#### **Art. 20 - Concorsi di urbanistica e di architettura**

Il concorso di progettazione è lo strumento preliminare e prioritario per la progettazione degli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbanistica e edilizia individuati dal PGT, allo scopo di promuoverne la qualità. Criteri e modalità di svolgimento sono disciplinati dal Regolamento per l'attuazione del Piano di governo del territorio, fatte salve le procedure previste dalla normativa vigente in tema di appalti pubblici.

#### **Art. 21 - Modello d'Informazioni di un edificio (BIM)**

Il ciclo di vita dell'opera costruita va definito sin dalla fase progettuale, attraverso la fase di realizzazione, fino a quella di utilizzo e poi di manutenzione.

Il Building Information Modeling (acronimo BIM) indica un metodo per l'ottimizzazione della pianificazione, realizzazione, esecuzione e gestione delle costruzioni, lungo tutto il ciclo di vita dell'opera, tramite aiuto di un sistema digitale.

Fatte salve le indicazioni e le scadenze di legge, in relazione all'obbligo previsto di introdurre, per i lavori edilizi complessi, l'utilizzo dei metodi e degli strumenti elettronici specifici quali quelli di modellazione per l'edilizia e le infrastrutture, da parte delle stazioni appaltanti, delle amministrazioni concedenti e degli operatori economici, si stabilisce, a partire dall'entrata in vigore del presente Regolamento, di indicare quale via preferenziale l'utilizzo di tali metodi e strumenti elettronici (BIM) per la progettazione, esecuzione e gestione di opere e lavori edilizi, sia pubblici che privati, il cui importo sia superiore alla soglia di rilevanza comunitaria, indicata per gli appalti pubblici di lavori e per le concessioni, dal Codice dei Contratti pubblici. Per opere e lavori edilizi di cui al presente comma si devono intendere quelli relativi ad interventi di nuova edificazione e/o trasformazione urbanistica.

#### **Art. 22 - Fascicolo del fabbricato**

Il proprietario o l'amministratore, nel caso di condomini, sono tenuti a costituire e mantenere il "Fascicolo del fabbricato" per ogni edificio privato o pubblico.

Il fascicolo del fabbricato è un documento tecnico nel quale sono contenute tutte le informazioni relative alle caratteristiche di un determinato immobile, il suo stato di agibilità e sicurezza, sotto il profilo della stabilità, dell'impiantistica e della manutenzione.

Con il Fascicolo è possibile individuare anche la singola unità immobiliare sotto tutti gli aspetti, tra cui la legittimità edilizia-urbanistica, lo stato di conservazione e programmare di conseguenza tutti gli interventi necessari per mantenere in efficienza l'immobile in tutte le sue componenti.

In particolare il fascicolo del fabbricato è costituito dai seguenti elementi, allegabili anche solo in formato digitale:

- a) identificazione dell'edificio: individuazione catastale e georeferenziazione dell'immobile; titoli abilitativi relativi alla costruzione del fabbricato e delle successive modifiche strutturali con relativi elaborati grafici; documentazione relativa ad eventuali acquisizioni e scambi di diritti edificatori e atti di asservimento delle eventuali porzioni pertinenziali all'intero edificio; copia della documentazione relativa all'agibilità; comunicazione di presenza di siti di rifugio di specie in Allegato II e IV della Direttiva 92/43/CEE e All.I Direttiva 2009/147/CE, ecc.
- b) documentazione relativa alla struttura: copia delle denunce dei cementi armati e deposito sismico (strutture); collaudo statico e successive varianti, con relativi elaborati grafici; copia della certificazione dell'idoneità statica; ecc.

- c) sicurezza/impiantistica : elaborati tecnici relativi agli impianti comuni realizzati nel fabbricato ed agli interventi di manutenzione e modifica degli stessi, corredati delle relative certificazioni di conformità e relativi elaborati grafici; indicazioni circa la presenza e le modalità di uso e manutenzione dei dispositivi di sicurezza predisposti per gli interventi di manutenzione, corredati dei relativi elaborati grafici; relazione energetica e certificazione energetica, corredate dei relativi allegati; certificati di prevenzione incendi, con relativi elaborati grafici; ecc.

Con disposizione dirigenziale potrà essere messo a disposizione lo schema di Fascicolo del fabbricato, con tutte le informazioni necessarie, che deve essere allegato compilato, in prima battuta, all'istanza di titolo abilitativo edilizio e poi aggiornato con la comunicazione di fine lavori, per tutti gli interventi di nuova edificazione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione edilizia integrale o ampliamento superiore al 20% dell'edificio esistente.

In caso di vendita il fascicolo del fabbricato dovrà essere consegnato al nuovo proprietario; analogamente, esso dovrà essere consegnato nel caso di subentro di un nuovo amministratore condominiale.

Nell'atrio d'ingresso dell'edificio condominiale dovrà essere apposta targhetta con nominativo e recapito dell'amministratore.

## **TITOLO II - DISCIPLINA PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI**

### **CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

#### **Art. 23 - Rilascio del permesso di costruire e termini di validità dei titoli abilitativi edilizi**

Per rilascio del permesso di costruire si intende l'avvenuta sua protocollazione: in tal senso fa fede la data indicata dal protocollo comunale.

Fatta salva la norma contenuta nell'art. 15 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sia in caso di permesso di costruire che di S.C.I.A., i lavori non possono avere inizio fintanto che non sia stato versato il contributo di costruzione, oppure, in caso di pagamento rateizzato dello stesso, fintanto che non siano stati effettuati tutti gli adempimenti previsti dalla deliberazione consiliare in tema di oneri di urbanizzazione e, in caso di incentivi per il raggiungimento di obiettivi di risparmio energetico e sostenibilità ambientale, fino alla accettazione della prevista fideiussione.

La S.C.I.A. e la C.I.L.A. hanno la medesima validità temporale prevista per il permesso di costruire.

#### **Art. 24 - Comunicazione d'inizio lavori**

Fatta salva la comunicazione d'inizio lavori nelle forme e modalità previste, la stessa può essere ritenuta valida quando dalla costante presenza organizzata di mezzi e di uomini al lavoro risulti l'inequivocabile volontà del committente di realizzare l'opera assentita. Il semplice approntamento del cantiere e/o l'esecuzione di modesti scavi e sbancamenti non costituisce di per sé prova di avvenuto inizio lavori.

L'inizio lavori deve avvenire entro i termini di efficacia del titolo abilitativo, fatta salva la possibilità di proroga prevista dalla legge.

Il committente deve presentare al SUEAP la comunicazione di inizio dei lavori entro cinque giorni dall'evento, comunicando contemporaneamente il nome del direttore dei lavori, dell'impresa esecutrice delle opere, del responsabile di cantiere e, se previsto, del responsabile della sicurezza e del certificatore energetico. Eventuali cambiamenti devono essere tempestivamente segnalati.

Per le S.C.I.A. di cui all'art. 22 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e per le C.I.L.A., l'inizio lavori coincide con la loro presentazione. Pertanto, devono essere contestualmente adempiuti tutti gli obblighi di legge inerenti, compresa la consegna della documentazione necessaria all'inizio dei lavori. Nel caso in cui con la presentazione del titolo non vengano adempiuti gli obblighi di legge inerenti l'inizio lavori, deve essere presentata la debita comunicazione prevista.

#### **Art. 25 - Interruzione di lavori**

Nel caso in cui il proprietario di un edificio in costruzione sia costretto ad interrompere l'esecuzione, deve far eseguire le opere necessarie a garantire la solidità delle parti costruite, al fine di prevenire qualsiasi danno a persone ed a cose ed osservare tutte le cautele atte a salvaguardare la pubblica incolumità.

In caso di inosservanza, l'Amministrazione emette diffida per l'adozione, entro un idoneo termine, delle misure necessarie e, in caso di inadempienza, provvede d'ufficio, a spese degli interessati.

L'interruzione dei lavori non interrompe i termini di efficacia previsti dalla legge.

#### **Art. 26 - Voltura dei titoli abilitativi all'attività edilizia**

In caso di variazione del committente, gli interessati devono, entro 60 giorni dall'avvenuto trasferimento della proprietà o della legittimazione ad effettuare i lavori, chiedere al Comune la voltura del permesso di costruire o dare comunicazione del cambiamento, in caso di titolo abilitativo edilizio autocertificato. Tale voltura non comporta riesame del titolo abilitativo e non può essere effettuata oltre il termine di validità dello stesso.

#### **Art. 27 - Direttore dei Lavori**

È obbligatorio nominare il Direttore dei Lavori in tutti i casi in cui l'intervento riguardi nuove costruzioni, sostituzioni edilizie, ristrutturazioni edilizie, nonché restauri e risanamenti conservativi pesanti, così come definiti dall'art. 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

In tutti i casi nei quali vengano effettuati interventi aventi rilevanza strutturale, deve essere obbligatoriamente nominato un Direttore dei Lavori delle strutture. È consentito che gli incarichi di Direttore dei Lavori e di Direttore dei Lavori delle strutture siano rivestiti dallo stesso professionista. Qualora il Direttore dei Lavori

venga meno per rinuncia o altra causa, il committente deve provvedere all'immediata sospensione dei lavori e dare tempestiva comunicazione all'Amministrazione comunale. I lavori possono essere ripresi solo dopo il deposito presso il SUEAP della nomina di un nuovo Direttore dei Lavori.

#### **Art. 28 - Comunicazione di ultimazione dei lavori**

L'ultimazione dei lavori deve avvenire entro i termini di efficacia del titolo abilitativo, fatta salva la possibilità di proroga prevista dalla legge, che deve essere richiesta con adeguata motivazione, per tempo, durante il periodo di validità del titolo.

Il committente deve presentare al SUEAP la comunicazione di ultimazione lavori entro cinque giorni dall'evento, corredata dalla documentazione prevista dalle normative vigenti.

Qualora l'ufficio verifichi che l'intervento non è ultimato, viene sospesa l'agibilità sino ad intervenuta ultimazione dei lavori.

Sono ammesse comunicazioni di parziale ultimazione dei lavori per le quali contestualmente sussistano le condizioni per dichiarare agibilità parziale, in conformità alle fattispecie di cui alla normativa vigente in materia; in tali ipotesi il committente dovrà inoltrare apposita comunicazione corredata da una dichiarazione sottoscritta dal Direttore dei Lavori attestante la non sussistenza di pericoli derivanti dall'utilizzazione della porzione di immobile ultimata in rapporto al permanere del cantiere, nonché un elaborato grafico su cui sono rappresentati i percorsi e le delimitazioni del cantiere ancora in essere.

Nelle ipotesi in cui le opere siano eseguite in forza di S.C.I.A. o di C.I.L.A. l'interessato, insieme alla comunicazione di ultimazione dei lavori, deve allegare, oltre a tutti i documenti prescritti da specifiche norme di settore, il certificato di collaudo finale redatto da professionista abilitato, attestante la conformità dell'opera al progetto presentato, alle norme di sicurezza, igienico sanitarie e di risparmio energetico unitamente alla ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate, o una dichiarazione che le stesse non hanno comportato modifica del classamento, nonché tutta la documentazione prevista dalle norme vigenti relativamente al caso di specie. In caso di S.C.I.A. alternativa al permesso di costruire è richiesta la medesima documentazione prescritta per il permesso di costruire.

#### **Art. 29 - Occupazione di suolo pubblico**

L'occupazione di suolo pubblico è regolata dall'apposito regolamento comunale per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche e per l'applicazione del relativo canone ed in caso di occupazioni suolo pubblico con dehors, dal vigente regolamento comunale per l'occupazione di suolo pubblico con dehors stagionali e permanenti

## **CAPO II - NORME TECNICHE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI**

### **Art. 30 - Prescrizioni generali**

Le opere edilizie devono essere eseguite in modo conforme agli atti progettuali comunque assentiti.

Il direttore dei lavori, l'esecutore delle opere e gli altri eventuali soggetti che rivestono responsabilità operative, sono responsabili della buona e regolare esecuzione dei lavori edilizi. Essi devono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché opere ed interventi siano compiuti a regola d'arte e siano rispondenti, anche nei confronti dei diritti dei terzi, alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle direttive in vigore.

Per l'installazione e l'esercizio dei cantieri, devono essere rispettate le disposizioni del "Codice della Strada" e del suo regolamento di attuazione e di esecuzione e le norme di cui ai successivi articoli del presente regolamento che si intendono integrate e, ove occorra, sostituite dalle disposizioni vigenti, statali e/o comunitarie, in materia antinfortunistica e di igiene del lavoro.

Il proprietario risponde della conformità delle opere alle disposizioni delle leggi e dei regolamenti in vigore ed ha l'obbligo di attenersi alle disposizioni che verranno in seguito impartite dall'Amministrazione, tanto per le opere già eseguite, quanto per quelle ancora da eseguire.

### **Art. 31 - Individuazione del caposaldo altimetrico**

Per caposaldo altimetrico s'intende:

- a) la quota del marciapiede, per gli edifici adiacenti a strade o spazi pubblici e/o di uso pubblico, sino alla profondità di m. 20,00 dal confine dello spazio pubblico e/o d'uso pubblico; per la porzione di edificio eccedente tale profondità, la quota più bassa del terreno esistente in corrispondenza della porzione di fronte dell'edificio eccedente tale profondità;
- b) la quota più bassa del terreno esistente in corrispondenza del fronte dell'edificio, in tutti gli altri casi.

L'Amministrazione comunale potrà consentire modifiche orografiche dell'ambito d'intervento dopo aver definito il caposaldo altimetrico in conformità alle disposizioni del presente articolo.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di indicare o di valutare il caposaldo altimetrico in contesti con particolari caratteristiche sotto il profilo ambientale, architettonico e orografico.

### **Art. 32 - Punti fissi e quote di caposaldo per nuove costruzioni o ampliamenti del sedime di fabbricati esistenti**

Prima dell'inizio dei lavori di scavo per una nuova costruzione, ristrutturazione edilizia comportante demolizione parziale o totale anche senza modifiche della sagoma o per ampliamenti che modificano il sedime del fabbricato esistente, il direttore dei lavori autocertifica l'individuazione dei punti fissi di linea e di livello ai quali egli dovrà esattamente attenersi, fatta salva la possibilità di verifiche da parte dell'Amministrazione comunale.

### **Art. 33 - Area di cantiere**

Per tutta la durata dei lavori, ogni cantiere recintato deve essere organizzato in modo da essere mantenuto libero da materiali inutili, dannosi o che provochino inquinamento. Deve inoltre essere adottato ogni accorgimento per evitare danni o eccessive molestie a persone e cose private.

Se il cantiere non è recintato da steccato, la prima impalcatura verso il pubblico passaggio non può essere costruita ad altezza inferiore a m. 3,00.

Al fine di evitare la proliferazione di piante infestanti, in particolare l'Ambrosia per il suo potere fortemente allergico, devono essere eseguiti periodici interventi di sfalcio e pulizia, con particolare attenzione ai cumuli di terra smossa e/o riportata.

Al fine di evitare l'infestazione da zanzara tigre dal 01 aprile al 31 ottobre si deve:

- a) evitare raccolte idriche in bidoni o altri contenitori; in caso di presenza di contenitori con acqua, questi devono essere dotati di copertura oppure devono essere svuotati completamente con periodicità non superiore a 5 giorni;
- b) disporre i materiali necessari all'attività e quelli di risulta in modo da evitare la formazione di accumuli d'acqua;
- c) provvedere, in caso di sospensione dell'attività del cantiere, alla sistemazione di tutti i materiali presenti in modo da evitare la formazione di accumuli di acque meteoriche.

L'utilizzo, per l'attività di cantiere o per la posa di ponteggi, del suolo pubblico e/o la manomissione dello stesso deve essere preceduto da apposita concessione, da rilasciare ai sensi del vigente Regolamento per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche e per l'applicazione del relativo canone, nella quale vengano indicate le prescrizioni cui attenersi per non danneggiare il suolo, da restituire, alla scadenza della concessione, nelle medesime condizioni in cui lo si è ricevuto.

Solo dopo l'ottenimento della predetta concessione, l'area pubblica o d'uso pubblico può essere inclusa nella recinzione di cantiere, garantendo sempre la sicurezza del traffico veicolare e pedonale.

L'attività di cantiere è vietata al di fuori dell'area individuata, perimetrata e recintata allo scopo ed è vietato ingombrare le vie e gli spazi pubblici o d'uso pubblico adiacenti al cantiere.

Solo in caso di necessità indicata e comprovata dagli interessati con esplicita richiesta, l'Amministrazione comunale può autorizzare il deposito di materiali su spazi pubblici o d'uso pubblico al di fuori della recinzione di cantiere con le cautele stabilite per i singoli casi dal competente ufficio comunale e sotto l'osservanza dei regolamenti comunali e del "Codice della Strada".

Anche nel caso in cui la realizzazione dei lavori possa interessare canali o servizi pubblici, il costruttore deve richiedere le prescrizioni cui attenersi al competente ufficio comunale.

Qualora dall'attività di cantiere derivino effetti molesti, vibrazioni o altro, per gli spazi pubblici o d'uso pubblico o per le limitrofe proprietà private, il Comune può prescrivere specifiche misure per evitarli, attenuarli o attenuarne le conseguenze, su possibile indicazione della struttura tecnica dell'Azienda Territoriale Sanitaria.

Nell'esecuzione dei lavori deve essere evitato ogni imbrattamento del suolo pubblico, in particolare durante le operazioni di trasporto dei materiali di risulta ai recapiti autorizzati.

Per gli aspetti inerenti alla tutela del verde esistente si rimanda a specifica trattazione negli articoli relativi (Titolo III – CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE) del presente Regolamento.

#### **Art. 34 - Recinzione dei cantieri**

I cantieri edili devono essere isolati, mediante opportune recinzioni, con materiali idonei e di altezza non inferiore a m. 2,00, ed essere presegnalati nelle ore notturne.

I lavori su immobili (siano essi fabbricati o aree) prospicienti o insistenti su aree pubbliche od aperte al pubblico possono effettuarsi solo previa recinzione chiusa degli immobili medesimi o con analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità e la tutela della salute della popolazione.

La recinzione va mantenuta con aspetto decoroso e deve essere sostituita o ripristinata qualora leda il decoro dell'ambiente anche a seguito di danneggiamento.

L'Amministrazione comunale può prescrivere specifiche modalità tecnico-decorative artistiche per l'ottenimento del miglior risultato visivo.

Le norme del presente articolo non si applicano in caso di lavori di scarsa consistenza e di breve durata, purché vengano adeguatamente vigilati e/o segnalati e siano messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente.

Per il Comune è fatta salva la facoltà di revoca della concessione di occupazione di suolo pubblico relativa alla cantierizzazione, nel caso di comprovata verifica dell'ultimazione delle opere.

#### **Art. 35 - Norme per limitare l'inquinamento acustico**

L'attività di cantiere edile, ancorché di carattere temporaneo, è considerata sorgente fissa di rumore ed è soggetta alle disposizioni di legge vigenti in materia.

Per quanto riguarda le altre norme di carattere regolamentare tese a fissare gli orari in cui è consentita l'attività di cantiere, a limitare l'inquinamento acustico, a stabilire le modalità di rilascio delle autorizzazioni per lo svolgimento di attività temporanee che comportino l'impiego di macchinari o impianti rumorosi, occorre fare riferimento al vigente "Regolamento per il rilascio delle autorizzazioni in deroga allo svolgimento di attività temporanee, di manifestazioni in luogo pubblico o aperto al pubblico, di spettacoli a carattere temporaneo ovvero mobile, che comportino l'impiego di macchinari o impianti rumorosi" e successive modificazioni e integrazioni.

A seguito di motivata e documentata richiesta degli interessati, il dirigente competente può concedere deroghe a tali disposizioni in relazione a particolari situazioni del cantiere o a particolari fasi di lavorazione.

### **Art. 36 - Cartelli di cantiere**

L'esecutore dei lavori deve affiggere nel cantiere in posizione visibile a tutti una tabella, di dimensioni adeguate e leggibile dalla pubblica via, nella quale siano indicati: gli estremi del titolo abilitativo, l'oggetto dei lavori, il committente, il progettista, il direttore dei lavori, l'impresa esecutrice delle opere, il responsabile di cantiere e, se previsto, il responsabile della sicurezza, il certificatore energetico, l'installatore ed il progettista degli impianti, oltre alla data di inizio dei lavori e la durata prevista per gli stessi.

Sul cartello di cantiere relativo ad interventi originati da strumenti urbanistici attuativi deve essere presente un QRCode che rimandi al link del sito istituzionale del Comune di Bergamo, sezione amministrazione trasparente, pianificazione e governo del territorio, nell'apposita sezione contenente la documentazione relativa al piano, utile a comprenderne la trasformazione in corso. La stessa deve essere rimossa soltanto alla fine dei lavori.

Nel caso di interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria relativa alle sole opere da eseguirsi all'interno delle unità immobiliari non sussiste l'obbligo del cartello di cui al comma precedente.

### **Art. 37 - Operazioni di scavo**

Nelle operazioni di scavo deve essere assicurata la stabilità dei fronti, in modo che resistano alla spinta del terreno e che non venga compromessa la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze.

Nell'ambito delle operazioni di scavo, in particolare nella formazione di parcheggi interrati e nella realizzazione di paratie, l'adozione di una tecnica costruttiva basata su tiranti infissi nel sottosuolo delle proprietà limitrofe può essere autorizzata, solo in presenza di specifico accordo (atto pubblico debitamente registrato e trascritto) con le altre proprietà interessate e purché bene motivata e supportata da un accurato studio geologico ed indagine geotecnica estesa anche all'intorno del sito oggetto di scavo, che garantisca l'efficacia delle soluzioni tecniche adottate, la sicurezza generale e la stabilità degli immobili esistenti.

Tale sicurezza va inoltre verificata con operazioni di controllo e/o di monitoraggio periodiche, le quali devono interessare, non solo lo scavo, ma anche la zona circostante e gli immobili che possono essere interessati in relazione alle caratteristiche dello scavo stesso. Le operazioni ed il programma di monitoraggio devono essere ben dettagliati nello studio di cui al comma precedente. Qualora venissero riscontrate anomalie, quali infiltrazioni d'acqua, lesioni degli edifici o variazioni nei valori delle misure di monitoraggio, il direttore dei lavori deve dare tempestiva comunicazione all'Amministrazione comunale degli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi e dei manufatti esistenti e provvedervi, sospendendo i lavori, fintanto che la realizzazione degli interventi citati non renda nuovamente sicura la loro realizzazione.

Per gli aspetti inerenti alla tutela del verde esistente si rimanda a specifica trattazione negli articoli relativi (Titolo III – Capo III – TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE) del presente Regolamento.

### **Art. 38 - Allontanamento dei materiali di risulta**

I materiali di risulta degli scavi possono essere riutilizzati in sito, qualora non contaminati, riutilizzati in qualità di sottoprodotti o smaltiti come rifiuti, in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente.

Il riutilizzo, in qualità di sottoprodotto, di terre e rocce da scavo escluse dalla nozione di rifiuto è ammesso nel rispetto di tutti i requisiti, delle modalità e degli adempimenti previsti dalla normativa vigente che devono essere dimostrati e posti in essere comunque prima dell'inizio dei lavori.

Restano fermi gli obblighi di comunicazione agli enti preposti in merito al rinvenimento di eventuali contaminazioni ai sensi delle norme vigenti.

### **Art. 39 - Demolizioni: difesa dalla polvere**

Nei cantieri ove si procede alle demolizioni si deve provvedere affinché i materiali risultanti dalle demolizioni vengano fatti scendere a mezzo di apposite trombe o di recipienti e comunque previa bagnatura allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.

In tutti i cantieri ove si proceda alla demolizione non a mezzo di escavatori con risucchio, oltre alla bagnatura, occorre adottare speciali accorgimenti, allo scopo di evitare l'eccessiva polverosità e rumorosità.

### **Art. 40 - Tolleranze di cantiere**

Le misure indicate nell'art. 34bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 costituiscono tolleranze di cantiere anche ai sensi del presente regolamento.

#### **Art. 41 - Sicurezza nei cantieri**

In ogni lavoro di costruzione, demolizione o altro (rifacimenti, tinteggiature, ecc.) devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire la sicurezza e l'incolumità della popolazione, nonché la tutela dell'ambiente.

Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere adottate tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.

In caso di lavori sulla copertura dovranno essere adottate tutte le misure necessarie a garantire la sicurezza dei lavoratori.

In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite quelle opere necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene, il decoro e la stabilità delle parti già costruite.

Tutte le strutture provvisorie del cantiere edilizio (ponteggi di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità, devono essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità degli operai e dei passanti e l'integrità delle cose, conformandosi alle vigenti disposizioni di legge.

Le fronti dei ponteggi verso strada devono essere provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

Qualora ne ravvisi la necessità per ragioni di sicurezza e/o di igiene pubbliche, l'Amministrazione comunale può emettere diffida per l'adozione, entro un congruo termine, delle cautele ritenute necessarie ed in caso di inadempienza, disporre la loro esecuzione d'ufficio a spese degli interessati.

#### **Art. 42 - Rinvenimenti di pregio artistico, storico, archeologico**

Ove nel corso di un intervento edilizio, o nelle operazioni di scavo, si scoprono elementi di interesse storico, artistico o archeologico non conosciuti e denunciati in sede di progetto, il titolare del titolo abilitativo e/o della comunicazione, il direttore dei lavori, il costruttore o chiunque ne venisse a conoscenza deve darne immediato avviso al Comune e alla competente Soprintendenza, fermi restando gli obblighi previsti in materia dalle leggi vigenti.

#### **Art. 43 - Salubrità dei terreni edificabili**

Un terreno è fabbricabile solo quando è dotato di sistemi di allontanamento e smaltimento delle acque luride e meteoriche, ovvero di sistemi di difesa dalle eventuali invasioni di acque superficiali o di sottosuolo.

È vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di rifiuti in genere, letame o altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

## **TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI**

### **CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO**

#### **Art. 44 - Disciplina generale**

Negli articoli successivi si delineano le indicazioni progettuali finalizzate all'ottimizzazione della qualità degli edifici e si stabiliscono le misure per la promozione dell'efficienza energetica e del comfort abitativo, volte al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti lungo tutto il ciclo di vita delle costruzioni.

Le disposizioni in tema di distanze del presente Capo si applicano alla realizzazione di nuove costruzioni, agli interventi di ristrutturazione edilizia comportante demolizione con ricostruzione senza rispetto della sagoma, agli ampliamenti senza rispetto della sagoma.

Per gli ampliamenti in sopraelevazione le distanze sono misurate con riferimento al perimetro del soprizzo stesso.

Le disposizioni in materia di distanze del presente titolo non si applicano alla ristrutturazione edilizia consistente nella demolizione con ricostruzione di edificio che mantenga la medesima sagoma e sedime dell'edificio preesistente.

Ai fini del calcolo dei distacchi tra edifici e delle distanze dai confini, sono esclusi:

- a) gronde, cornicioni, balconi, pensiline e sporti aventi uno sbalzo inferiore o uguale a m. 1,50, fatto salvo quanto previsto dall'Art. 109 - Strutture aggettanti su suolo privato;
- b) eventuali corpi aggettanti per una profondità di m. 0,40 quando siano relativi a sovrastrutture di carattere decorativo o atte alla realizzazione di alloggiamenti per canalizzazioni verticali;
- c) le parti edificate in interrato ed i seminterrati, fatto salvo quanto previsto dal codice civile in materia di costruzioni, che non sporgano dal caposaldo altimetrico più di m. 1,20 all'estradosso della copertura, comprese anche le sistemazioni di finitura (pavimentazioni, manto erboso, ecc.).

All'interno dei Piani attuativi e degli ambiti con previsioni planivolumetriche oggetto di convenzionamento unitario, e limitatamente alle aree interne agli stessi, e non quindi in relazione alle aree esterne al perimetro di Piano attuativo, sono ammessi distacchi tra i fabbricati, distanze dai confini e dalle strade inferiori a quelle indicate nei successivi articoli, nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti in materia.

I manufatti di cui agli Art. 93 - Allacciamento alle reti tecnologiche, scarichi, reti, Art. 94 - Volumi tecnici, Art. 95 - Locali per la raccolta differenziata di rifiuti e Art. 135 - Spazi di sosta e depositi per biciclette, sono considerati volumi tecnici ed agli stessi non si applicano le disposizioni del presente Capo, fatte salve le distanze dai confini di cui all'Art. 46 - Distanze dai confini per quanto attiene le sole distanze dei manufatti dai confini privati e fatte salve le distanze dagli edifici di cui all'Art. 45 - Distanze tra edifici.

Per gli aspetti inerenti alla tutela del verde esistente si rimanda a specifica trattazione negli articoli relativi (Titolo III – CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE) del presente Regolamento.

#### **Art. 45 - Distanze tra edifici**

I distacchi tra gli edifici vengono valutati prendendo a riferimento l'altezza del fronte così come determinata dalle definizioni tecniche uniformi e con riferimento all'Art. 31 per la definizione del caposaldo altimetrico.

I distacchi tra edifici sono misurati con le modalità indicate dalle definizioni tecniche uniformi.

La distanza minima tra pareti di edifici antistanti, quando almeno una di queste sia finestrata, deve essere pari ai 2/3 dell'altezza del fronte più alto tra quello esistente e quello di progetto e comunque non inferiore a m. 10,00, fatto salvo quanto previsto dall'art. 109 - Strutture aggettanti su suolo privato. Nel caso di pareti fronteggianti di uno stesso edificio, quando almeno una di esse sia finestrata, deve essere rispettata la sola

distanza minima di m. 10,00.

Le costruzioni accessorie aventi un'altezza non superiore a m. 2,50 misurata dal caposaldo altimetrico dell'edificio oggetto d'intervento, ed esistenti alla data di entrata in vigore del regolamento edilizio approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 162/55386 Prot. Gen. del 22/10/2001, non hanno rilevanza agli effetti della misurazione dei distacchi tra edifici fatto salvo il rispetto della distanza minima di m. 10,00 prevista dal decreto ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444.

Il distacco di cui ai precedenti commi non si applica nei nuclei di antica formazione individuati dal Piano di Governo del territorio, per i quali valgono le specifiche disposizioni di legge.

Nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente, la strumentazione urbanistica generale o attuativa potrà prevedere distanze diverse.

Per pareti finestrate si intendono quelle che presentano aperture, siano esse realizzate ai fini aeranti o illuminanti, luci o vedute.

Per quanto riguarda le distanze tra pareti non finestrate si applica quanto previsto dal Codice Civile.

#### **Art. 46 - Distanze dai confini**

Le distanze dai confini vengono valutate prendendo a riferimento l'altezza del fronte così come determinata dalle definizioni tecniche uniformi e con riferimento all'Art. 31 - Individuazione del caposaldo altimetrico.

La distanza tra i fabbricati e i confini di proprietà si misura con le modalità indicate dalle definizioni tecniche uniformi.

La distanza dei fronti dei fabbricati dai confini di proprietà del lotto sul quale insistono, deve essere pari a 1/3 dell'altezza dell'edificio di progetto e comunque non inferiore a m. 5,00, fatti salvi gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, di cui agli articoli 63 e seguenti della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni, per i quali non è prevista una distanza minima dai confini, ma il solo rispetto del codice civile e delle distanze minime tra pareti finestrate di edifici antistanti.

È ammessa l'edificazione sul confine di proprietà o a distanza inferiore a quanto previsto dal precedente comma, purché si provveda a convenzionare con il proprietario confinante, mediante atto registrato e trascritto, la futura eventuale edificazione la quale dovrà rispettare i criteri di distanza previsti dalle norme del precedente Art. 45 - Distanze tra edifici.

I nuovi edifici o gli ampliamenti di edifici esistenti possono essere realizzati in aderenza ad edifici esistenti sul confine, oppure, oltre a rispettare le norme di cui ai commi precedenti, devono essere distaccati da questi secondo quanto previsto dal precedente Art. 46 - Distanze dai confini.

Salvo diverse specificazioni della strumentazione urbanistica generale e fatte salve normative specifiche (Codice della Strada), ai fini della distanza dai confini si considerano anche le aree pubbliche o d'uso pubblico e le strade esistenti o di progetto adiacenti ai lotti oggetto d'intervento, con esclusione dei percorsi pedonali, gallerie e portici d'uso pubblico e fatte salve eventuali diverse prescrizioni previste nella strumentazione urbanistica attuativa e negli atti di programmazione negoziata.

#### **Art. 47 - Allineamenti e cortine**

Per motivate ragioni estetiche, funzionali o urbanistiche, l'Amministrazione comunale può richiedere l'allineamento con edifici o manufatti preesistenti, sia nel caso di allineamento a costruzioni più arretrate rispetto alle distanze minime dai confini o dal ciglio stradale, sia nel caso di costruzioni preesistenti più avanzate, ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici stabilita dalla strumentazione urbanistica e dalla normativa generale in materia.

Allo stesso modo può essere richiesta, oltre che dall'Amministrazione comunale anche dal soggetto proponente, e per motivate ragioni estetiche, funzionali o urbanistiche, la costituzione di fronti edilizi unitari o l'edificazione a confine, al fine di costituire o ricostituire una cortina edilizia.

Le disposizioni di cui ai due precedenti commi si applicano ai fronti interni solo nel caso in cui questi prospettino su spazi pubblici o privati d'uso pubblico.

Per cortina edilizia s'intende il fronte costruito di un edificio o di un insieme di edifici disposto, senza soluzione di continuità e per una lunghezza significativa, lungo un asse viario urbano o lungo uno spazio pubblico o d'uso pubblico. In tal senso la cortina s'intende costituita, anche grazie all'intervento edilizio proposto, quando, lungo l'allineamento ed il fronte costruito previsto, i pieni costituiscono almeno il 70% dello sviluppo complessivo. Nell'ambito della definizione del concetto di cortina, i singoli spazi vuoti, misurati sul medesimo allineamento, non devono eccedere di norma i m. 10,00 fatte salve eccezioni debitamente motivate. Il margine di tolleranza nella valutazione dell'eventuale scostamento della linea di un fronte, rispetto all'allineamento costituito, piuttosto che nella valutazione della dimensione del singolo spazio vuoto, di cui al comma precedente, tale da non compromettere comunque l'unitarietà complessiva del fronte costruito e della cortina, va ponderato a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, previo parere della Commissione territorio o della Commissione per il paesaggio.

#### **Art. 48 - Misurazione dell'altezza del fronte dell'edificio**

L'altezza del fronte dell'edificio è definita dalle definizioni tecniche uniformi. Nel caso in cui l'estremità inferiore del fronte non sia individuabile in maniera univoca, ovvero nel caso di terreni in declivio, va presa come riferimento dell'estremità inferiore del fronte la quota del caposaldo altimetrico come definita dall'Art. 31 - Individuazione del caposaldo altimetrico.

Ai fini della misurazione dell'altezza del fronte dell'edificio, sono esclusi:

- a) i vani e le apparecchiature di cui ai successivi punti 1, 2,3;
- b) i piani attici, purché gli stessi piani attici siano arretrati di una distanza pari o superiore all'altezza del fronte del piano attico, compresa la struttura di copertura;
- c) i parapetti pieni a coronamento delle coperture piane per un'altezza non superiore a m. 1,10 dall'estradosso del piano di copertura, aventi esclusivamente la funzione di mitigazione di impianti tecnologici di qualsiasi natura;
- d) le torri campanarie e le ciminiere di opifici.

Possono essere concesse altezze superiori quando si tratti di:

- 1) apparecchi di abbattimento, depurazione e trattamento degli scarichi gassosi;
- 2) vani tecnici strettamente connessi ai processi produttivi;
- 3) altre speciali attrezzature di carattere industriale, tecnologico, di telecomunicazione e pubblicitario.

#### **Art. 49 - Abbaini, lucernari ed aperture in falda**

Lucernari, abbaini ed aperture in falda devono essere coerenti con la composizione architettonica dell'edificio e non possono eccedere in proiezione la decima parte della superficie di falda, a meno che ciò non sia necessario per il raggiungimento dei rapporti aeroilluminanti minimi previsti dall'Art. 58 - Aeroilluminazione naturale ed artificiale necessità che deve essere comprovata da idonea documentazione e da relazione asseverata del progettista.

Il volume degli abbaini di nuova formazione non viene incluso nella volumetria utile per la determinazione dell'altezza media ponderale di cui all'articolo 63 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 qualora non vengano modificate le quote d'imposta della gronda, di colmo e le linee di pendenza della falda del tetto.

Lucernari, abbaini, aperture in falda devono rispettare le distanze dai comignoli previste dall'Art. 132 - Definizione di canna di ventilazione, fumaria e allontanamento dei prodotti della combustione.

#### **Art. 50 - Ascensori**

Gli ascensori devono essere collocati all'interno degli edifici, nel rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza, prevenzione incendi, infortuni e barriere architettoniche.

Nel caso di comprovata impossibilità tecnica di realizzare ascensori all'interno degli edifici, impossibilità da documentare a cura del progettista con apposita relazione ed elaborati grafici, essi possono essere collocati all'esterno degli edifici esistenti, a condizione che siano coerenti con le caratteristiche architettoniche e gli eventuali valori storici dell'edificio servito e nel rispetto del contesto urbano e paesaggistico circostante.

La realizzazione, in conformità con la normativa vigente in materia di abolizione delle barriere architettoniche, di ascensori (interni o esterni) in edifici legittimati antecedentemente alla data del 10 febbraio

1989, data di entrata in vigore della legge 9 gennaio 1989, n. 13, è considerata come opera di adeguamento impiantistico e tecnologico. Pertanto a questi interventi non si applicano le norme contenute nel Capo I del presente Titolo, ferme restando le norme sulle distanze minime tra le costruzioni previste nel Codice Civile, pari a m. 3,00.

Tali interventi, in particolare la realizzazione di ascensori esterni, da richiedere da parte del condominio, ove costituito, devono servire, di norma, tutte le unità immobiliari dell'edificio e non soltanto singole unità di esso.

#### **Art. 51 - Pergolato, gazebo e pergotenda**

Per pergolato si intende una struttura aperta sia nei lati esterni che nella parte superiore, realizzata con materiali leggeri, senza fondazioni e di facile rimozione, la cui finalità è quella di creare ombra mediante piante rampicanti o teli.

Per gazebo si intende una struttura leggera, non aderente ad altro fabbricato e non stabilmente infissa al suolo, coperta nella parte superiore con telo ed aperta ai lati e realizzata con una struttura portante in ferro battuto, in alluminio o in legno strutturale, talvolta chiuso ai lati da tende facilmente rimuovibili.

Per pergotenda, o tenda-pergolato, si intende una struttura leggera e amovibile, caratterizzata da elementi in metallo o in legno di esigua sezione, coperta da telo anche retrattile, priva di opere murarie e di pareti chiuse di qualsiasi genere, costituita da elementi leggeri, assemblati tra loro e per questo tali da rendere possibile la loro rimozione previo smontaggio, senza bisogno di opere di demolizione.

I pergolati, i gazebi e le pergotende non possono essere posizionati a meno di m. 1,50 dai confini di proprietà, salvo accordo tra le parti per la minor distanza dal confine rispetto a quella minima sopra indicata, e non possono essere coperti né chiusi lateralmente con strutture fisse.

Le strutture di cui al presente articolo, di norma, non possono occupare una superficie superiore a mq. 20,00 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza.

È facoltà dell'Amministrazione concedere soluzioni alternative alle disposizioni di cui al precedente comma, purché la realizzazione non comprometta eventuali valori ambientali e paesaggistici da tutelare.

#### **Art. 52 - Autorimesse o posti auto, privati o pubblici o d'uso pubblico**

Le rampe di accesso alle autorimesse non possono avere pendenze superiori al 20% e immissione diretta sulla carreggiata in strade ad alto traffico veicolare. In caso di dimostrata impossibilità al rispetto della predetta pendenza (=20%), può essere concesso di derogare fino ad un massimo del 25%.

Quando la conformazione strutturale dell'organismo edilizio o le dimensioni dell'area di pertinenza non consentano la formazione al proprio interno di spazi di manovra adeguati, è ammessa la realizzazione di accessi ai parcheggi tramite sistemi automatizzati di elevazione e movimentazione meccanizzata. In tal caso devono comunque essere realizzati spazi di attesa delle autovetture, dimensionati in modo tale da non creare ostacolo ai flussi veicolari sulle sedi stradali.

Le autorimesse destinate ad un solo veicolo devono avere superficie netta minima di mq. 16,00 esclusi gli spazi di manovra.

In tutte le autorimesse deve essere garantita una superficie aperta libera non inferiore a quanto indicato dalla normativa antincendio nazionale.

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), né alterare l'equilibrio idrogeologico del sottosuolo. Le griglie di areazione dei corselli e/o degli spazi di manovra devono distare dalle finestre o aperture almeno m. 3,00.

Ai fini del presente regolamento per autorimesse pubbliche o d'uso pubblico si intendono tutti i ricoveri per autoveicoli al chiuso, interrati o meno, aperti al pubblico, che vengano utilizzati, anche parzialmente, a rotazione su base oraria o giornaliera. Qualora le autorimesse pubbliche o d'uso pubblico vengano realizzate al di sotto o in prossimità di aree verdi, o al di sotto di strade o piazze pubbliche, le relative bocche di areazione devono venir realizzate in modo tale da non recare molestia o danno e sfociare almeno m. 3,00 al di sopra del piano di calpestio dell'area soprastante, qualora non esistano edifici circostanti in un raggio di m. 10,00. In ogni altro caso le bocche di areazione delle autorimesse in esame, devono sfociare al di sopra del colmo del tetto più alto degli edifici circostanti.

Le autorimesse pubbliche o d'uso pubblico devono essere dotate di almeno un idoneo servizio igienico per il personale addetto ed essere presegnalate da apposita segnaletica.

## **Art. 53 - Scale**

**1. Norme di carattere generale** - Le scale devono essere agevoli e sicure sia in salita che in discesa, essere sempre dotate di corrimano ad un'altezza non inferiore a m. 0,90 ed avere pavimentazione antisdrucciolo. Stesse caratteristiche devono avere il gradino (alzata-pedata) e i pianerottoli nonché il parapetto o la balaustra completi di corrimano.

I gradini delle scale devono avere le seguenti misure:

- a) alzata minima cm. 16 e massima cm. 18; l'altezza massima dell'alzata è consentita solo per casi particolari e comunque solo per progetti di ristrutturazione conservativa;
- b) pedata di larghezza tale che la somma di essa con due alzate non sia inferiore a cm.63.

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

**2. Norme per le scale interne ad una medesima unità immobiliare** - Le rampe di scale che collegano locali di una medesima unità immobiliare, o che collegano vani abitativi con cantine o sottotetti della medesima unità immobiliare, non possono avere una larghezza inferiore a m. 0,80, se scale rettilinee, e diametro non inferiore a m. 1,20 se scale a chiocciola. Inoltre le scale a chiocciola devono avere una pedata di profondità minima, libera da sovrapposizioni, di cm. 25, per una larghezza minima di m. 1 per ogni gradino.

**3. Norme per le scale di uso comune a più unità immobiliari (scale condominiali, ecc.)** - Le scale che collegano più di due piani, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di superficie non inferiore a mq. 1,00 per ogni piano.

Può essere consentita l'illuminazione dall'alto a mezzo di lucernario la cui apertura deve essere pari a mq. 0,40 per piano servito.

Gli eventuali infissi devono essere comodamente ed agevolmente apribili allo scopo di consentire anche una corretta ventilazione. I vetri che costituiscono pareti nel vano scala devono essere adeguatamente protetti o di materiale tale da non consentire pericolo per l'incolumità delle persone.

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

Le pareti dei vani-scala devono essere rivestite, per un'altezza pari ad almeno m. 1,80, con materiali lavabili che consentano una facile pulizia.

La larghezza della rampa e dei pianerottoli deve essere commisurata al numero dei piani, degli alloggi e degli utenti serviti, comunque non deve essere inferiore a m. 1,20 riducibili a m. 1 per le costruzioni fino a 2 piani ove vi sia servizio di ascensore.

Le scale devono essere interrotte almeno ogni 10 alzate con idonei pianerottoli che, per le nuove costruzioni, non devono essere di lunghezza inferiore a m. 1,20 salvo quanto disposto per le scale a chiocciola.

Le scale esterne che collegano unità immobiliari site ai piani superiori al piano terra, oltre a rispettare le prescrizioni valide per tutte le scale e quelle per le scale condominiali, devono essere coperte ed essere dotate di ringhiera protettiva.

Sono escluse dalla regolamentazione di cui al presente articolo le scale di sicurezza per le quali si applicano le norme specifiche in materia.

## **Art. 54 - Superficie permeabile**

Il computo della superficie permeabile deve essere effettuato con riferimento, per i Piani attuativi, alla superficie territoriale dell'intera area interessata dal Piano attuativo stesso, per gli interventi non compresi in

Piani attuativi, alla superficie fondiaria.

La superficie permeabile non può essere inferiore al 30% della superficie territoriale/fondiaria per i complessi residenziali e misti, e al 15% per le zone destinate ad insediamenti produttivi, terziari o commerciali.

Sono fatti salvi i criteri più restrittivi previsti dagli strumenti urbanistici.

In deroga a quanto previsto dal precedente comma 2, per i soli complessi residenziali e misti, possono essere consentite superfici scoperte e drenanti inferiori al 30% e comunque superiori al 20%, solo se associate a sistemi alternativi di drenaggio artificiale che garantiscano il regolare deflusso delle acque nella falda ed esclusivamente per interventi aventi superficie non superiore a mq. 3.000, configurabili come "modesto intervento edilizio" e su lotti non contigui. La motivata richiesta di deroga va valutata dal dirigente competente, su eventuale parere del Servizio di Igiene Pubblica ed Ambientale dell'ATS.

Tale richiesta deve necessariamente essere supportata da uno studio geologico redatto da professionista abilitato, dal quale risulti che, a fronte delle caratteristiche geologiche del terreno, il sistema alternativo previsto consente comunque il regolare deflusso delle acque nella falda, ottenendo il medesimo risultato di drenaggio previsto dal precedente comma 2 e garantendo le caratteristiche quali-quantitative delle acque drenate.

In caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente o di demolizione e ricostruzione, i rapporti della superficie drenante non possono venir peggiorati rispetto alla situazione esistente e questa indicazione non può essere derogata.

Per gli interventi di finitura delle aree pertinenziali esterne degli edifici, si deve dare preferenza a materiali e pavimentazioni drenanti al fine di limitare l'impermeabilizzazione del tessuto urbanizzato e favorire l'assorbimento nel sottosuolo delle acque meteoriche.

#### **Art. 55 - Definizioni delle tipologie di interventi e classificazione degli edifici finalizzate all'applicazione delle norme per l'efficienza energetica degli edifici**

Le tipologie di interventi sono le seguenti:

- a) nuova costruzione: è assimilata alla nuova costruzione la demolizione con ricostruzione, qualunque sia il titolo abilitativo necessario;
- b) ristrutturazione importante di un edificio: intervento che interessa gli elementi e i componenti integrati costituenti l'involucro edilizio che delimitano un volume climatizzato dall'ambiente esterno e da ambienti non climatizzati, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, costituito dall'unione di tutte le unità immobiliari che lo compongono;
- c) ristrutturazione importante di primo livello: intervento che interessa l'involucro edilizio con un'incidenza superiore al 50% della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, costituito dall'unione di tutte le unità immobiliari che lo compongono, e comporta anche la ristrutturazione dell'impianto termico per il servizio di climatizzazione invernale e/o estiva. Pertanto, si ricade in un intervento di ristrutturazione importante di primo livello quando, in aggiunta all'intervento sull'intero fabbricato, viene effettuata la modifica sostanziale sia dei sistemi di produzione che di distribuzione ed emissione del calore dei servizi di climatizzazione preesistenti (invernale o estiva o entrambi, se presenti);
- d) ristrutturazione importante di secondo livello: intervento che interessa l'involucro edilizio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, costituito dall'unione di tutte le unità immobiliari che lo compongono, e può interessare l'impianto termico per il servizio di climatizzazione invernale e/o estiva;
- e) ristrutturazione di un impianto termico: è un insieme di opere che comportano la modifica sostanziale sia dei sistemi di produzione che di 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;
- f) riqualificazione energetica di un edificio: intervento non rientrante nella definizione di ristrutturazione importante di primo o secondo livello e che coinvolge una superficie inferiore o uguale al 25% della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, costituito dall'unione di tutte le unità immobiliari che lo compongono, e/o consiste nella nuova installazione o nella ristrutturazione di un impianto termico asservito all'edificio o di altri interventi parziali, ivi compresa la sostituzione del generatore. In tali casi i requisiti di prestazione energetica richiesti si applicano ai soli componenti edilizi e impianti oggetto di intervento, e si riferiscono alle loro relative caratteristiche termofisiche o di efficienza;

- g) Ristrutturazione rilevante di un edificio, edificio che ricade in una delle seguenti categorie:
- I. edificio esistente avente superficie utile superiore a 1000 metri quadrati, soggetto a ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro;
  - II. edificio esistente soggetto a demolizione e ricostruzione anche in manutenzione straordinaria.

La classificazione degli edifici ai fini energetici è la seguente:

- E.1 Edifici adibiti a residenza e assimilabili:
  - E.1(1): abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pena, caserme;
  - E.1(2): abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, 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 ad 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 tossico – dipendenti 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) quali cinema e teatri, sale di riunione per congressi;
  - E.4(2) quali mostre, musei e biblioteche, luoghi di culto;
  - E.4(3) quali bar, ristoranti, sale da ballo.
- E.5 Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili: quali negozi, magazzini di vendita all'ingrosso o al minuto, supermercati, 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 ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili.
- E.8 Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili.

#### Art. 56 - Classificazione energetica degli edifici

La scala di classificazione degli edifici si basa sull'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile (EP<sub>gl,nren,rif</sub>). Tale indice esprime il fabbisogno annuale di energia primaria globale riferito all'unità di superficie [kW/m<sup>2</sup>anno] e relativo ai servizi di climatizzazione invernale e estiva, produzione di acqua calda sanitaria, ventilazione e, per il settore terziario, illuminazione e trasporto di persone.

La scala di classificazione è la seguente: (Classe A4 più efficiente – Classe G meno efficiente):

	<b>Classe A4</b>	≤ 0,40 EP <sub>gl,nren,rif</sub>
0,40 EP <sub>gl,nren,rif</sub> <	<b>Classe A3</b>	≤ 0,60 EP <sub>gl,nren,rif</sub>
0,60 EP <sub>gl,nren,rif</sub> <	<b>Classe A2</b>	≤ 0,80 EP <sub>gl,nren,rif</sub>
0,80 EP <sub>gl,nren,rif</sub> <	<b>Classe A1</b>	≤ 1,00 EP <sub>gl,nren,rif</sub>
1,00 EP <sub>gl,nren,rif</sub> <	<b>Classe B</b>	≤ 1,20 EP <sub>gl,nren,rif</sub>
1,20 EP <sub>gl,nren,rif</sub> <	<b>Classe C</b>	≤ 1,50 EP <sub>gl,nren,rif</sub>
1,50 EP <sub>gl,nren,rif</sub> <	<b>Classe D</b>	≤ 2,00 EP <sub>gl,nren,rif</sub>
2,00 EP <sub>gl,nren,rif</sub> <	<b>Classe E</b>	≤ 2,60 EP <sub>gl,nren,rif</sub>
2,60 EP <sub>gl,nren,rif</sub> <	<b>Classe F</b>	≤ 3,50 EP <sub>gl,nren,rif</sub>
	<b>Classe G</b>	> 3,50 EP <sub>gl,nren,rif</sub>

Tabella 4 - Scala di classificazione degli edifici sulla base dell'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile

La scala delle classi è definita a partire dal valore di EPgl, nren dell'edificio di riferimento ipotizzando che in esso siano installati gli elementi edilizi e gli impianti standard previsti dalla normativa. Tale valore è posto quale limite di separazione tra le classi A1 e B.

Pertanto, l'edificio di riferimento è un edificio identico a quello reale in esame in termini di:

- a) geometria (sagoma, volumi, superficie calpestabile, superfici degli elementi costruttivi e dei componenti);
- b) orientamento;
- c) ubicazione territoriale;
- d) destinazione d'uso;
- e) situazione al contorno e avente caratteristiche termiche e parametri energetici predeterminati dalla norma.

#### **Art. 57 - Soleggiamento. Orientamento dell'edificio e protezione dall'irraggiamento**

Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento, gli alloggi ad un solo affaccio non devono essere orientati verso nord. È pertanto vietata la realizzazione di alloggi con affaccio che presenti un angolo, formato dalla linea di affaccio e la direttrice est-ovest, inferiore a 30 gradi.

In tutti i casi di interventi ricadenti nella categoria nuova costruzione e demolizione con ricostruzione, gli edifici devono essere posizionati con l'asse longitudinale principale orientato lungo la direttrice est – ovest con una tolleranza di +/- 45° e le interdistanze fra edifici contigui devono essere tali da ridurre al minimo l'ombreggiamento sulle facciate durante le peggiori condizioni stagionali (21 dicembre).

Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa vanno disposti preferibilmente a sud – est, sud e sud – ovest, mentre i locali che necessitano di un minore riscaldamento (vani tecnici, box, corridoi, ripostigli, lavanderie ecc.) devono essere disposti preferibilmente lungo il lato nord.

Fermo restando il rispetto dei requisiti minimi di illuminazione naturale diretta, le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento efficace nei casi di interventi nelle categorie:

- a) nuova costruzione e demolizione con ricostruzione;
- b) ristrutturazioni edilizie di edifici esistenti coinvolgenti il 100% della superficie disperdente;
- c) ristrutturazioni edilizie di edifici esistenti aventi superficie utile superiore ai 1000 metri quadrati;
- d) interventi di ristrutturazione su una superficie disperdente maggiore del 25% (solo per la parte oggetto d'intervento);
- e) ampliamenti volumetrici superiori al 20% del volume esistente (solo per la parte oggetto d'intervento);
- f) recupero ai fini abitativi del sottotetto (solo per sostituzione dei serramenti);
- g) interventi minori sull'edilizia esistente (solo per sostituzione dei serramenti).

Tali dispositivi devono essere applicati all'esterno del serramento e devono garantire un efficace controllo della radiazione solare nella stagione estiva, senza limitarne il passaggio nella stagione invernale.

Nello specifico, i sistemi ombreggianti installati sulle superfici trasparenti devono essere dimensionati secondo quanto indicato sotto:

- 1) l'area soleggiata della superficie trasparente non sia inferiore all'80% nelle ore 10, 12 e 14 del 21 dicembre. In particolari condizioni del sito, quali la preesistenza di manufatti ombreggianti l'organismo edilizio, il requisito indicato è convenzionalmente raggiunto con il soleggiamento dell'80% di ciascuna delle finestre dei piani non in ombra nelle ore sopraindicate.
- 2) l'area ombreggiata della superficie trasparente non sia inferiore all'80% nelle ore 11, 13, 15 e 17 del 21 giugno (ora solare).

I requisiti di schermatura della radiazione solare possono essere rispettati anche con superfici vetrate a controllo solare o soluzioni fisse, quali aggetti, mensole, terrazzi ecc.

La schermatura delle superfici trasparenti inclinate deve essere garantita tramite soluzioni ombreggianti applicate internamente e devono comunque rispondere ai requisiti di cui sopra.

L'eventuale richiesta di deroga alle presenti disposizioni deve essere accompagnata da opportuna relazione giustificativa, a dimostrazione degli effettivi vincoli oggettivi contrastanti: in questo caso il progettista deve comunque presentare un'adeguata soluzione alternativa al fine di ottenere vantaggi energetici equivalenti.

#### **Art. 58 - Aeroilluminazione naturale ed artificiale**

Tutti i locali destinati alla permanenza di persone devono avere un'adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione e l'aerazione naturale.

A tale fine, la superficie finestrata utile non deve essere inferiore ad un ottavo della superficie di pavimento del locale stesso.

Per i locali la cui profondità superi di 2,5 volte la larghezza, nonché per i locali posti al piano terreno con sovrastanti aggetti di sporgenza superiore a m. 1,20, il rapporto aeroilluminante non dovrà essere inferiore ad un sesto dello spazio abitativo utile.

I lucernari verranno conteggiati ai soli fini del raggiungimento del rapporto illuminante al 100% ed ai fini del rapporto aerante al 30%.

Possono usufruire di aeroilluminazione sia naturale, sia artificiale:

- a) i locali destinati ad uffici per i quali, nei casi in cui l'estensione dei piani di utilizzazione non consenta un'adeguata illuminazione naturale, è ammesso un rapporto aeroilluminante minimo pari ad un dodicesimo della superficie utile di pavimento;
- b) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi.

Possono usufruire di aeroilluminazione esclusivamente artificiale:

- a) gli spazi di disimpegno, i corridoi ed i ripostigli;
- b) i locali destinati a servizi igienici e gli spogliatoi;
- c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e di sicurezza.

In questi spazi si deve convenientemente provvedere all'aerazione.

#### **Art. 59 - Superficie finestrata e requisiti delle finestre, superficie apribile e ricambi minimi d'aria**

Le superfici finestrate o comunque trasparenti delle pareti perimetrali o delle coperture devono poter consentire idonee condizioni di riservatezza per gli occupanti.

Al fine del perseguimento dei requisiti di temperatura, condizionamento e isolamento acustico, i serramenti devono essere dotati almeno di doppia vetratura o di altri accorgimenti, che consentano il raggiungimento di uguali risultati.

Resta inteso che tutte le superfici finestrate devono essere comunque accessibili alle pulizie, anche per la parte esterna.

Le unità immobiliari devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo, prodotti dalle persone e da eventuali processi di combustione, non costituiscano rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle unità stesse.

Si ritiene che tali condizioni siano in ogni caso assicurate quando sia previsto per ogni unità immobiliare il doppio riscontro d'aria e siano assicurate le superfici finestrate apribili in misura non inferiore ad un decimo del pavimento.

La stanza da bagno se fornita di finestra apribile all'esterno deve avere un'apertura non inferiore a mq. 0,50 per il ricambio dell'aria.

Nel caso di bagni ciechi, l'aspirazione forzata deve essere convogliata al tetto e deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora, se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora, se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

#### **Art. 60 - Umidità e condensa**

Le superfici impermeabili delle pareti interne delle unità immobiliari non devono presentare tracce di condensazione dopo mezz'ora dalla chiusura di eventuali fonti di umidità.

#### **Art. 61 - Riduzione del contributo sugli oneri di urbanizzazione a fronte di misure di risparmio energetico**

Le riduzioni del contributo sono stabilite da apposita deliberazione consiliare, dando atto che il parametro

EPgl è da intendersi EPgl, tot e il parametro EPgl rif è da intendersi EPgl, tot, limite.

#### **Art. 62 - Scomputi volumetrici**

Al fine di beneficiare dello scomputo di cui art.4 della legge regionale 28 novembre 2014, n. 31 si precisa che:

- a) la riduzione dell'indice di prestazione energetica espresso in termini di energia primaria deve essere dimostrata rispetto al valore limite dell'Energia Primaria Totale Globale (EPgl,tot), calcolato tramite l'edificio di riferimento;
- b) il raggiungimento o il miglioramento dei valori di trasmittanza termica, deve essere dimostrata rispetto a tutti i parametri di trasmittanza termica dell'edificio di riferimento stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia.

L'involucro del fabbricato che è possibile scomputare è costituito dai solai, di basamento e di copertura, e dai muri perimetrali portanti e di tamponamento che confinano con l'ambiente esterno del fabbricato, comprensivo di tutti i volumi che lo compongono, anche qualora includano locali non climatizzati. Possono essere equiparate all'involucro esterno le pareti perimetrali che separano due fabbricati distinti e adiacenti, solo nel caso in cui questi non condividano strutture edilizie portanti e portate.

#### **Art. 63 - Incentivi per cappotti termici**

I cappotti termici finalizzati al risparmio energetico degli edifici esistenti e realizzati nel limite massimo di cm. 25 non sono computati ai fini delle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, fatto salvo il rispetto di quelle minime previste dal Codice Civile.

#### **Art. 64 - Prevenzione del gas radon**

Gli interventi di nuova costruzione nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente, destinato ad ogni tipo di permanenza di persone, devono adottare sistemi di costruzione tali da eliminare o ricondurre a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al gas radon.

La conformità del progetto e dell'opera realizzata alle linee guida regionali in materia di prevenzione del gas radon va certificata dal committente e dal progettista, in fase di presentazione del progetto, e dal committente e direttore dei lavori all'atto di presentazione della S.C.I.A. per l'agibilità.

La verifica di efficacia delle misure adottate può essere effettuata, anche su richiesta da parte dell'Amministrazione comunale, previa determinazione delle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati.

#### **Art. 65 - Principi generali in tema di dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali**

Ogni unità immobiliare deve essere idonea ad assicurare lo svolgimento delle attività ivi previste e i locali devono essere raggiungibili internamente all'unità immobiliare stessa o per lo meno attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente. Tali disposizioni non si applicano agli esercizi commerciali già esistenti all'entrata in vigore del presente regolamento.

Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienico- sanitari e anche le aree destinate al dormire, se l'alloggio prevede più di un letto, mentre tutte le altre aree, e in particolare quelle destinate a cucina, devono essere dotate di accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che vi si svolgono.

#### **Art. 66 - Intercapedini e vespai**

I muri dei locali di abitazione non possono essere addossati al terreno, a meno che siano realizzati con sistemi di isolamento e di impermeabilizzazione, che garantiscano entrambe le prestazioni al contempo e che evitino contatto diretto con l'acqua di risalita, di percolamento e/o di falda, per tutta la durata della costruzione. In mancanza di tale soluzione è necessario costruire, ove occorra, intercapedini munite di condutture o cunette per lo scolo delle acque filtranti.

Per le costruzioni prive di piani interrati o seminterrati, l'edificio deve essere protetto dall'umidità mediante idoneo sistema costruttivo che garantisca isolamento termico e impermeabilità. Tale sistema potrà essere assolto da sistemi alternativi, di pari e comprovata efficacia, che garantiscano contemporaneamente

impermeabilità dall'acqua e dall'umidità dal terreno e isolamento termico, collocati sia in posizione fuori terra, sia sotto la quota del terreno, ovvero sotto le fondazioni. I vespai dovranno essere sufficientemente aerati.

Per i locali di nuova costruzione destinati ad abitazione, il piano del pavimento deve risultare di norma rialzato di almeno cm. 3 dalla quota del terreno circostante, nel rispetto comunque della normativa sul superamento delle barriere architettoniche.

#### **Art. 67 - Misure di prevenzione per infestazioni di animali negli edifici**

Nella realizzazione degli edifici ovvero in sede di esecuzione di lavori di manutenzione di tetti o facciate, devono essere adottati specifici accorgimenti tecnici atti ad evitare la sosta e l'entrata di animali dannosi/indesiderati, garantendo nel contempo il rispetto della normativa vigente in tema di preservazione dei siti di nidificazione dell'avifauna protetta.

La messa in opera di dissuasori meccanici d'appoggio per uccelli quali fili ballerini, piani inclinati a 45° è consentita. Sono vietati i dissuasori con puntali, salvo che non siano applicabili altre soluzioni tecniche anti appoggio, e i puntali abbiano la sommità piatta/arrotondata e siano flessibili al contatto. Nei sottotetti e nei solai, le finestre e tutte le aperture di aerazione, per prevenire il degrado da fecalizzazione, vanno dotate di griglie o reti rigide non deformabili tali da impedire l'accesso a volatili di grandi dimensioni e permettere il passaggio di chiropteri, lucertole, piccoli passeriformi (si consigliano reti con maglie di 5 cm per 5 cm). Nelle cantine, nei vespai con intercapedine ventilata, piuttosto che negli ambienti con imbocchi di canne di aspirazione oppure con aerazione forzata, tutte le aperture sono da proteggere, senza ostacolare l'aerazione, con reti rigide non deformabili, tali da impedire l'accesso di animali (si consigliano reti con maglie di ampiezza uguale o inferiore a 1,5 cm). All'interno degli edifici tutte le condutture di scarico uscenti dai muri non devono presentare forature o interstizi comunicanti con il corpo della muratura.

Deve essere assicurata la perfetta tenuta delle fognature dell'edificio nell'attraversamento di murature e locali e tra gli elementi che collegano le fognature dell'edificio con quelle stradali.

I cavi elettrici, telefonici, per TV, per illuminazione pubblica devono essere posti, di norma, in canalizzazioni protette.

#### **Art. 68 - Tipologia dei locali, superfici minime, volumi minimi ammissibili per i singoli locali**

In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, in ogni unità immobiliare si distinguono:

- a) spazi destinati alla permanenza continuativa di persone (per gli alloggi: camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo - per gli uffici: studi, sale d'attesa - per i negozi: spazi destinati alla vendita)
- b) spazi accessori (locali integrativi): sala da gioco, sala di lettura e assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette, ecc.;
- c) spazi di servizio (locali di servizio): bagni, posto di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc.

L'alloggio può essere a pianta fissa o a pianta libera a seconda che il richiedente intenda, o meno, separare in modo fisso gli spazi. Ogni alloggio a pianta libera deve avere una superficie minima netta di abitazione, di mq. 25,00 dei quali minimo m. 4,00 per il servizio igienico. Per ogni ulteriore persona oltre la prima, vanno aggiunti mq. 10,00.

L'intera superficie minima di cui al precedente comma deve possedere le caratteristiche per poter essere oggetto di permanenza continuativa di persone, ad eccezione del locale bagno la cui superficie va tuttavia conteggiata per il raggiungimento del minimo previsto e le cui caratteristiche saranno quelle descritte all'Art. 65 - Principi generali in tema di dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali.

Ove si faccia ricorso a delimitazioni fisse dello spazio dell'alloggio, la cubatura dei locali destinati a permanenza continuativa di persone e degli accessori non potrà essere inferiore a mc. 21,00, ad eccezione del locale soggiorno che deve avere una volumetria minima di mc. 38,00.

Per la camera da letto, la volumetria non potrà essere inferiore mc. 24,00, se destinata ad una sola persona, e a mc. 38,00 se destinata a due persone.

Per gli standard minimi dimensionali e qualitativi delle residenze per studenti universitari, in ragione della loro particolare destinazione ed utenza, si fa riferimento al D.M. n. 481/2024 (Allegato C – Standard).

#### **Art. 69 - Altezze utili minime dei locali**

Ai fini del presente articolo, l'altezza utile media è definita quale rapporto tra i volumi e la superficie utile del singolo spazio.

L'altezza utile media interna degli spazi destinati alla permanenza continuativa di persone non deve essere inferiore a m.2,70.

Nell'ambito d'interventi conservativi e minori di recupero del patrimonio edilizio esistente, in particolare di quello a carattere storico, può essere ammesso, in via eccezionale, il mantenimento e/o il miglioramento delle altezze minime utili esistenti, anche se risultano inferiori a quelle stabilite dal comma precedente del presente articolo, a condizione che la situazione di fatto sia legittimata dal punto di vista edilizio e siano assicurati adeguati volumi e ricambi d'aria, dimostrati da apposita relazione tecnica asseverata, previa valutazione di deroga igienico-sanitaria da parte della competente ATS.

In caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a m. 2,10.

Per gli spazi accessori e di servizio di cui alla lettera b) del primo comma dell'Art. 68 - Tipologia dei locali, superfici minime, volumi minimi ammissibili per i singoli locali, l'altezza utile media interna non deve essere inferiore a m. 2,40, ulteriormente riducibile a m. 2,10 per i ripostigli, per i corridoi e i luoghi di passaggio in genere, fino ad uno sviluppo massimo di metri lineari 5 (cinque) del lato più lungo.

Per i soli spazi di cui alla lettera c) dell'articolo citato, in caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a m. 1,80.

Gli eventuali spazi di altezza utile inferiore ai minimi devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere considerato l'uso esclusivamente come ripostiglio, guardaroba, spogliatoio, deposito.

#### **Art. 70 - Servizi igienici e stanze da bagno: loro caratteristiche per gli alloggi**

La dotazione minima dei servizi igienico-sanitari per ogni alloggio è costituita da un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno.

La superficie utile minima da attribuire ai servizi igienici è di mq. 4,00 se disposti in un unico vano.

I servizi igienici supplementari possono avere una superficie e una dotazione di apparecchi sanitari inferiori a quanto normato nei precedenti commi 1 e 2.

Qualora la distribuzione degli apparecchi avvenga in più spazi diversi dovrà prevedersi un adeguato incremento della superficie al fine di garantire una facile fruibilità.

Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona quali bagni, docce, latrine, anti-latrine, ecc. devono avere, oltre quanto già sopra indicato e quanto previsto all'Art. 68 - Tipologia dei locali, superfici minime, volumi minimi ammissibili per i singoli locali e Art. 69 - Altezze utili minime dei locali, le seguenti caratteristiche particolari:

- a) pavimenti e pareti perimetrali di regola piastrellate, comunque costruiti di materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente;
- b) essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
- c) avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone;
- d) i locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno (anti-latrine, anti-doccia, ecc.).

Per secondi servizi è consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto.

Per gli standard minimi dimensionali e qualitativi delle residenze per studenti universitari, in ragione della loro particolare destinazione ed utenza, si fa riferimento al D.M. n. 481/2024 (Allegato C – Standard).

#### **Art. 71 - Caratteristiche degli spazi destinati a cucina**

Ogni alloggio deve essere servito da cucina, confinata o meno, per la preparazione degli alimenti che, oltre ai requisiti di cui agli artt. Art. 68 - Tipologia dei locali, superfici minime, volumi minimi ammissibili per i singoli

locali e Art. 69 - Altezze utili minime dei locali, deve avere le pareti dello spazio cottura- lavoro piastrellate o rivestite di materiale liscio lavabile ed impermeabile.

Lo spazio cottura, ove previsto, deve avere una superficie utile minima di mq. 3,00.

#### **Art. 72 - Soppalchi e loro illuminazione**

L'altezza utile fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, non potrà essere inferiore a m. 2,10.

Qualora l'altezza del soppalco sia quella minima, la superficie del soppalco non potrà superare, in pianta, il rapporto di 1/3 della superficie utile del locale.

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

Entrambe le parti, soprastante e sottostante, devono essere totalmente aperte e quella superiore munita di balaustra non inferiore a m. 1,10 di altezza.

Qualora la superficie utile del soppalco sia superiore ad 1/3 della superficie utile del locale sottostante, i vani così ricavati devono risultare regolamentari per quanto riguarda la superficie aeroilluminante.

In ogni caso, le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.

#### **Art. 73 - Parapetti**

Le finestre, i balconi e le terrazze devono avere parapetti di altezza non inferiore a m. 1,10 dal pavimento finito.

I parapetti devono garantire sufficiente resistenza agli urti ed essere realizzati, quando le aperture hanno andamento orizzontale, con altezza libera non superiore a cm. 5 e comunque con presenza di vuoti di dimensioni tali da non consentire l'inserimento delle punte dei piedi, in modo da non favorire l'arrampicamento.

#### **Art. 74 - Servizi per il personale negli edifici per attività commerciali e produttive**

**1. Dotazione di servizi per il personale** - I locali di servizio devono essere previsti in numero ed in posizione adeguata sia rispetto alle esigenze di privacy e comfort sia rispetto alla necessità di una facile e rapida pulizia.

In ogni ambiente di lavoro, ove sia previsto un numero di addetti fino a 3 (tre), è necessario almeno un vano latrina con antibagno e con lavabo. L'antibagno deve essere di dimensioni adeguate e può essere usato anche come spogliatoio.

Ove sia previsto un numero di addetti, titolari e/o soci compresi, maggiore di 3 (tre), si devono prevedere almeno due vani latrina con relativo antibagno.

La dotazione dei servizi per ambienti di lavoro che presumibilmente avranno addetti da 11 a 40, deve essere dimensionata con almeno 3 vani latrina, antibagno e almeno un locale spogliatoio accessibile per identità di genere, di adeguata superficie. Per ogni successivi 30 dipendenti, si deve prevedere un ulteriore gabinetto.

Il numero totale dei gabinetti può essere ridotto a 2 o 3 qualora vengano previsti orinatoi in adeguato numero.

**2. Caratteristiche dei servizi igienici** - Sia il vano latrina che l'antibagno devono avere una superficie utile minima di mq. 1,00. Laddove non sia previsto apposito spogliatoio e si usi l'antibagno come spogliatoio, la superficie utile minima non potrà essere inferiore a mq.3,00.

I gabinetti devono essere accessibili per identità di genere, devono mantenere alti standard di igiene e pulizia anche tramite servizi di pulizia automatica ad ogni utilizzo. Devono essere regolarmente riscaldati e con regolamentari requisiti di aeroilluminazione naturale diretta anche per l'antibagno usato per spogliatoio, essendo ammissibile la ventilazione forzata solo ove sia dimostrata una impossibilità tecnica alla prima soluzione.

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

Le pareti dei servizi igienici (vano latrina e anti-latrina) devono essere piastrellate fino ad una altezza di m. 2,00 dal pavimento finito.

La rubinetteria deve essere a comando preferibilmente non manuale.

**3. Caratteristiche degli spogliatoi** - Gli spogliatoi, accessibili per identità di genere, devono avere la superficie utile minima di mq. 10,00 e comunque non meno di mq. 1,00 per ogni addetto potenziale utilizzatore contemporaneo. Devono avere pareti rivestite di materiale impermeabile e facilmente lavabile fino ad una altezza di m. 1,80 dal pavimento finito; devono avere regolamentare aero-illuminazione naturale.

Nei locali spogliatoi, che devono essere adeguatamente e regolarmente termoregolati, devono prevedersi lavatoi e punti per l'erogazione di acqua potabile nel rispetto degli indici di cui al decreto del Presidente della Repubblica 19 marzo 1956, n. 202, almeno una doccia con anti-doccia in relazione a venti utilizzatori potenziali contemporanei e spazio adeguato per appositi armadietti a doppio comparto per ogni lavoratore previsto.

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

#### **Art. 75 - Dormitori pubblici e asili notturni: caratteristiche**

Trattasi di esercizi di ospitalità a carattere temporaneo, di tipo collettivo, con attrezzature essenziali.

I dormitori pubblici o asili notturni, accessibili per identità di genere, devono avere almeno:

- a) una cubatura totale da assicurare minimo mc. 24,00 per posto letto;
- b) una disponibilità di servizi igienici collettivi che assicurino almeno un bagno completo per ogni 10 letti ed un lavabo ogni 5 letti;
- c) un servizio di disinfezione e disinfestazione della biancheria e dei letti.

Tutti gli ambienti devono avere pavimento di materiale compatto ed unito, facilmente lavabile, pareti rivestite di materiale impermeabile fino ad un'altezza di m. 2,00 e devono inoltre possedere tutti i requisiti (illuminazione, isolamento acustico, temperatura e condizionamento) previsti nel presente Capo.

#### **Art. 76 - Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto**

Tutti i nuovi edifici, nonché gli edifici oggetto di rifacimento della completa struttura di copertura, devono essere muniti di idonei manufatti fissi tali da consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulla copertura.

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

Costituiscono riferimento le Norme Tecniche UNI.

## **CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO**

### **Art. 77 - Strade private**

Le strade private devono avere una carreggiata di larghezza tale da consentire l'accesso dei mezzi di soccorso e prevedere idonei percorsi pedonali o ciclopedonali. È altresì richiesta la presenza di opere di raccolta e smaltimento delle acque piovane ed idoneo impianto di illuminazione.

I proprietari delle strade private devono effettuare la manutenzione delle stesse e mantenerle in condizioni di sicurezza.

Le strade private su cui non insistono servitù pubbliche possono essere chiuse con cancello, sbarra, paracarro a scomparsa od altri idonei impianti. Per ragioni di sicurezza la chiusura può essere prescritta dall'Amministrazione comunale.

### **Art. 78 - Portici e gallerie**

I portici, le gallerie ed altri luoghi privati aperti al pubblico passaggio devono essere pavimentati con materiale idoneo ed antiscivolo, appropriato all'ambiente e alla funzione, e sempre debitamente illuminati.

La manutenzione, l'illuminazione e la pulizia dei medesimi sono a carico dei proprietari. L'Amministrazione comunale può disporre o consentire limitazioni di orario all'apertura di detti spazi e luoghi per ragioni di sicurezza.

### **Art. 79 - Passi carrabili**

L'apertura di passi carrabili sulla pubblica via è subordinata al rilascio della relativa concessione da parte del competente ufficio comunale ed è subordinata al rispetto delle norme contenute nel "Regolamento per le occupazioni di spazi ed aree pubbliche e per l'applicazione del relativo canone" ed in quelle contenute nel "Regolamento di esecuzione ed attuazione del nuovo Codice della Strada".

I passi carrabili sono realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) i passi carrabili degli edifici residenziali non debbono avere larghezza superiore a m. 5,00;
- b) i passi carrabili devono essere realizzati in modo che l'accesso e l'uscita avvengano senza invadere la corsia opposta;
- c) ove il lotto o la costruzione fronteggi più strade, l'accesso è posto su quella a minor traffico, salvo obiettive impossibilità costruttive;
- d) l'apertura o la modifica di passi carrabili, sia in assenza che in presenza di marciapiedi, non può avvenire ad una distanza inferiore a m. 12,00 dall'intersezione stradale più vicina;
- e) l'apertura di più passi carrabili a servizio di un medesimo lotto è possibile solo quando sussistano comprovate esigenze di viabilità interna od esterna al lotto;
- f) in strade urbane classificate dal Piano del Traffico come "di scorrimento", non è possibile l'accesso carrabile con immissione sulla carreggiata di scorrimento;
- g) per le altre strade, l'accesso carrabile diretto allo spazio pubblico è possibile solo quando gli spazi interni alla proprietà consentano l'inversione di marcia e la reimmissione di veicoli a marcia in avanti sullo spazio pubblico, fatti salvi i casi in cui, oltre alla comprovata impossibilità tecnica, la strada sia a traffico estremamente limitato;
- h) l'accesso dalle strade alle autorimesse a quota diversa dalla strada deve essere assicurato, sull'area privata, a mezzo di rampe antisdrucchiolevoli con pendenza non superiore al 20% o, in caso di impossibilità tecnica, al 25%, eventualmente dotate di scalinata o di percorsi dentati per i pedoni. Le rampe devono essere precedute da tratti in piano o con pendenza limitata, da realizzare fuori dalla sede stradale, aventi lunghezza non inferiore a m. 4,50, che consentano lo stazionamento dei veicoli in entrata o in uscita, onde evitare l'impegno della carreggiata e/o del marciapiede ed in modo da garantire una buona visibilità. L'amministrazione può prescrivere soluzioni alternative alla rampa in presenza di particolari situazioni di carattere ambientale o di sicurezza;
- i) i cancelli posti sui passi carrabili devono essere arretrati rispetto alla strada di uno spazio sufficiente per la sosta al di fuori della carreggiata di un veicolo in attesa d'ingresso, fatte salve eventuali deroghe consentite dalla legge in relazione all'adozione di sistemi automatici di apertura nelle zone con traffico estremamente limitato.

Qualora lo spazio privato sia utilizzato come parcheggio aperto al pubblico o per attività produttive o commerciali e di deposito, il numero, la posizione e l'ampiezza dei passi carrabili devono essere idonei a contemperare le esigenze del traffico in entrata ed in uscita con quelle della sicurezza e della circolazione.

Le presenti norme si applicano anche alla modifica dei passi carrabili preesistenti, fatte salve diverse valutazioni per modifiche di lieve entità.

#### **Art. 80 - Edicole e chioschi**

La realizzazione, su suolo pubblico o assoggettato all'uso pubblico, di edicole o di chioschi, temporanei o permanenti, è subordinata alle norme contenute nel "Regolamento per le occupazioni di spazi ed aree pubbliche e per l'applicazione del relativo canone", fatti salvi dispositivi regolamentari specifici in materia approvati dall'Amministrazione comunale.

I chioschi e le edicole su aree e strutture pubbliche, fatta salva diversa disposizione urbanistica comunale, non sono da considerare manufatti edilizi e pertanto non sono assoggettati al rispetto del Titolo III del presente regolamento e potranno essere posizionati previa verifica dei requisiti igienico-sanitari e purché non in contrasto con le norme relative al codice della strada.

#### **Art. 81 - Interventi di recinzione**

Salvo quanto prescritto dalla strumentazione urbanistica comunale e dalla strumentazione urbanistica sovracomunale del Parco dei Colli di Bergamo, il proprietario può, in qualunque tempo, chiudere il proprio terreno, edificato o meno, con recinzioni leggere (pali e rete senza muri e fondazioni continue) consone all'ambiente.

Recinzioni diverse (ivi compresi muri di cinta, cancellate e barriere metalliche) possono essere realizzate solo laddove esse non risultino in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente ed abbiano altezza complessiva non superiore a m. 2,00, misurata a partire dal fondo più basso.

Le recinzioni debbono essere realizzate in materiali non pericolosi e durevoli, con adeguata zoccolatura per il contenimento dell'acqua ed avere, di norma, una trasparenza ovvero vuoto pari, almeno al 50% della superficie stessa.

Eventuali soluzioni diverse quanto a trasparenza possono essere ammesse, tenendo conto del loro positivo inserimento ambientale e della loro rispondenza a specifiche esigenze dell'insediamento posto nell'area da recingere.

Le recinzioni da realizzare in adiacenza a spazi pubblici o di pubblico transito devono altresì rispettare gli allineamenti prescritti, non costituire ostacolo alla visibilità, non pregiudicare la sicurezza del traffico e l'adeguatezza delle sedi viarie e dei marciapiedi, oltre che garantire eventuali allineamenti preesistenti.

Cancellate e recinzioni devono accordarsi per tipologia e colore con il resto della facciata.

Nella formazione di nuove cancellate e recinzioni di confine tra aree verdi dovranno essere previsti uno o più varchi posti lungo il bordo inferiore al fine di consentire il passaggio della piccola fauna inurbata. Tali varchi dovranno avere un'altezza minima di 15 cm per una larghezza di almeno 15 cm.

#### **Art. 82 - Numerazione civica**

L'Amministrazione comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario. Gli indicatori numerici vengono posati esclusivamente a cura dell'Amministrazione comunale utilizzando materiale appropriato.

In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne costituenti accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione comunale, nel termine di trenta giorni, gli indicatori in precedenza assegnatigli.

### **CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE**

#### **Art. 83 - Aree verdi - principi e definizioni**

Il sistema del verde è un sistema complesso, formato da un insieme eterogeneo di superfici e di strutture vegetali, che si configura come un bene naturale di interesse collettivo e come una risorsa multifunzionale per la città.

Il verde urbano raccoglie tutti gli spazi verdi del tessuto urbano sia di proprietà pubblica che privata; il suo ruolo nel contesto cittadino è determinante sotto differenti aspetti in quanto assolve a molteplici funzioni di carattere:

- eco-sistemiche essenziali quali: la conservazione della biodiversità, la mitigazione dell'isola di calore, la depurazione dell'aria, l'attenuazione del rumore, la difesa idraulica del suolo e, in generale, in quanto svolge una funzione di resilienza nei confronti dei cambiamenti climatici;
- paesaggistiche, identitarie e culturali in quanto impreziosisce il volto cittadino diventando un vero e proprio arredo urbano;
- protettive nei confronti di aree degradate o sensibili a degrado come fiumi, scarpate o zone esposte a pericolo frana, rese più sicure dalla presenza di alberi;
- economici in quanto influisce sulla qualità della vita urbana, sull'attrattività del turismo, all'incremento di valore degli immobili;
- sociale contribuendo al benessere e alla salute dei cittadini;
- sanitarie in quanto diventa fondamentale per mantenere il corretto equilibrio tra uomo e ambiente;

Al fine del presente regolamento rientrano nella definizione di "area verde", pubblica o privata:

- i parchi e giardini;
- i parchi e giardini storici vincolati ai sensi del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio";
- gli alberi monumentali vincolati ai sensi della Legge 14 gennaio 2013, n. 10 "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani";
- i filari, le piazze alberate, i percorsi ciclopedonali nel verde;
- il verde a corredo di strade e infrastrutture (spartitraffico, barriere verdi, percorsi su rotaia, etc.);
- le aree cani, le aiuole, le fioriere, i vasi posizionati su suolo pubblico;
- le aree verdi all'interno di cimiteri;
- gli spazi verdi a corredo di servizi pubblici e di impianti sportivi;
- i giardini pensili, i tetti e le pareti verdi;
- le aree incolte e gli spazi residuali non edificati;
- gli spazi verdi sovrastanti i parcheggi interrati;
- gli orti urbani, scolastici e collettivi, disciplinati da apposito regolamento al quale si rimanda;
- la vegetazione ripariale del reticolo idrico maggiore e minore

#### **Art. 84 - Sistema del verde e connessioni ecologiche**

Il sistema del verde è connotato essenzialmente: dagli ambiti di valore paesaggistico – ambientale, caratterizzati da elementi di interesse geomorfologico, naturalistico, storico – architettonico; dagli ambienti di valore agronomico – ambientale, costituiti da aree del sistema agrario di collina e di pianura, con presenza di elementi percettivi del paesaggio agrario; degli ambienti di valore ecologico -ambientale, costituiti dal sistema dei parchi urbani e dei giardini pubblici o di uso pubblico e delle aree verdi di connessione, ai margini ed all'interno dell'area urbanizzata. Il reticolo idrico ed il sistema delle acque sono parte integrante del sistema ambientale: tali elementi sono riconosciuti di fondamentale continuità eco-biologica tra la pianura e la collina, anche per lo scambio e la difesa delle biodiversità. In queste aree sono da favorire tutti gli interventi di manutenzione e recupero finalizzati alla difesa del suolo, dell'acqua e della vegetazione. Gli strumenti urbanistici e la pianificazione del Parco dei Colli di Bergamo indicano quali sono gli usi consentiti e vietati, nonché le eventuali possibilità edificatorie e/o gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti e sugli spazi aperti.

### **Art. 85 - Ambito di applicazione**

Il presente capo disciplina sia il verde pubblico che quello privato e definisce le modalità per la tutela e la salvaguardia degli alberi considerati sia singolarmente che in forma di aggregazioni; fornisce criteri per gli interventi volti alla conservazione e alla modifica della struttura e dell'assetto di giardini, dove siano previsti abbattimenti, nuovi impianti arborei e cambiamenti sostanziali. Il fine è di valorizzare, tutelare ed incrementare il patrimonio arboreo e vegetale della città, non alterare equilibri assodati, preservare e migliorare il paesaggio urbano.

I livelli di tutela e di intervento sul patrimonio arboreo sono diversificati per il verde pubblico e per il verde privato.

Per il verde pubblico è ritenuto oggetto di protezione tutto il patrimonio arboreo e arbustivo di proprietà comunale situato in aiuole, giardini, parchi, viali alberati, strade e nelle aree verdi di pertinenza di edifici scolastici, impianti sportivi e altre attrezzature pubbliche, compreso quello dei cimiteri e degli altri edifici di proprietà comunale.

Per il verde privato sono ritenuti oggetto di protezione e soggetti all'applicazione delle norme del presente capo III:

- gli alberi monumentali come definiti dall'art. 7 della Legge 14 gennaio 2013, n. 10 Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani;
- gli alberi di particolare pregio o comunque quelli aventi un tronco con una circonferenza di almeno 40 cm misurata a 130 cm da terra;
- gli alberi policormici (con tronco che si divide in più fusti dal colletto) se almeno uno di essi raggiunge i 30 cm di circonferenza, misurato a 130 cm di altezza da terra;
- gli alberi di particolare pregio ornamentale e lento sviluppo (Quercus Robur, Taxus Baccata, Quercus petraea, Fagus sylvatica, Sophora japonica, Quercus Ilex) quando la circonferenza del tronco misurata ad 130 cm di altezza è maggiore di 30 cm;
- alberature ed aggregazioni vegetazionali significative costituenti insiemi verdi che, per la particolare ubicazione (in fregio a vie o a piazze pubbliche o di uso pubblico), costituiscono "immagini urbane" fruibili, anche solo visivamente, dalla collettività, e che contribuiscano alla definizione del paesaggio urbano, alla riconoscibilità dei luoghi, al decoro e all'estetica nella percezione dello spazio civico, nonché le aree oggetto di protezione;
- Il presente Regolamento si applica altresì a tutto il verde compreso nelle zone sottoposte a vincolo ai sensi e del D. Lgs. 22/01/2004 n. 42 smi.

Per gli interventi di abbattimento, potatura straordinaria e capitozzatura in area privata riguardanti le tipologie sopra indicate è necessario richiedere il preventivo parere degli uffici comunali competenti ed ottenere l'autorizzazione.

Sono esclusi dalla disciplina del presente regolamento:

- le piante all'interno di aziende vivaistiche;
- gli alberi destinati alla frutticoltura;
- i boschi, così come definiti dalle normative regionali e nazionali, situati all'interno del perimetro amministrativo del Comune di Bergamo, la cui tutela e gestione, nonché le eventuali autorizzazioni alla trasformazione, sono affidate a:
  1. Ente Gestore del Parco dei Colli di Bergamo, secondo i disposti della legge regionale 18 agosto 1977, n. 36;
  2. Ufficio Territoriale Regionale di Bergamo, quando le superfici boscate non sono comprese nel perimetro di competenza del Parco dei Colli di Bergamo;
- tutte le tipologie di alberi e alberature non espressamente elencate nel presente articolo e non soggette a tutela per altri dispositivi normativi.

Le superfici boscate escluse dal PIF (Piano d'indirizzo forestale), che comunque rispondono alla definizione di bosco secondo la normativa ed i criteri impartiti dalle autorità competenti, sono oggetto di tutela regionale da parte dell'autorità competente (Regione, Parco dei Colli di Bergamo).

### **Art. 86 - Divieti**

All'interno delle aree verdi **di proprietà pubblica** è vietato:

- provocare ferite con strumenti di qualsiasi tipo alle piante;
- danneggiare con scavi di vario tipo gli apparati radicali delle piante suddette;

- parcheggiare le automobili a ridosso di alberi in filare situati in aiuole stradali o sui marciapiedi; in caso di urti accidentali verranno contabilizzati i danni secondo le modalità indicate dal presente Regolamento;
- accendere fuochi o attivare barbecue;
- irrorare con prodotti chimici di qualsivoglia natura, antiparassitari compresi;

All'interno delle aree verdi **di proprietà privata** è vietato:

- abbattere gli alberi aventi le caratteristiche di cui all'Art. 85 Ambito di Applicazione, senza preventiva richiesta al preposto ufficio comunale, e conseguente autorizzazione;
- effettuare interventi di "potatura straordinaria" (ovvero che interessi branche con circonferenza maggiore di 40 cm, una cimatura e/o una capitozzatura) di esemplari arborei e arbustivi senza preventiva richiesta e conseguente autorizzazione;
- effettuare sulle latifoglie potature a capitozzo<sup>1</sup> o a sgamollo, tali da alterare sostanzialmente la naturale forma degli alberi e sulle conifere tagli drastici che ne compromettono irrimediabilmente la chioma senza preventiva richiesta e conseguente autorizzazione;
- effettuare interventi che alterino la struttura delle alberature in maniera sostanziale, che ne compromettano l'ulteriore crescita e ne pregiudichino la sopravvivenza quali, ad esempio, applicazione di ancoraggi e strozzature;
- impiantare nuovi esemplari arborei a meno di tre metri dai muri degli edifici, dai confini, dalle strade pubbliche, ai sensi dell'art. 892 e seguenti del Codice Civile;
- versare e/o spargere sul terreno qualsiasi sostanza nociva per la salute degli alberi: acidi, sostanze saline o alcaline, oli minerali potenzialmente dannosi per le piante sali, oli, sostanze bituminose, tempere e vernici, sostanze chimiche nocive, acque di scarico,
- mettere a dimora specie riportate nella "Lista nera delle specie alloctone vegetali oggetto di monitoraggio, contenimento o eradicazione", allegata alla L.R. 31 marzo 2008, n. 10 e in eventuali elenchi, definitivi o temporanei, emanati dai competenti organi quale misura di prevenzione contro parassiti o patogeni;
- eseguire riporti, scavi e buche che comportino lesioni e non rispettino l'area di pertinenza dell'albero.

### **Art. 87 - Obblighi**

Al fine di tutelare e salvaguardare le alberature e la vegetazione arbustiva nei cantieri è obbligatorio delimitare la vegetazione esistente ad una distanza minima dal tronco dell'albero, dai tronchi perimetrali o dalla vegetazione arbustiva, di m 1,00, in modo da evitare danni diretti al fusto, all'apparato radicale ed il costipamento del terreno. Nel caso di alberature poste su marciapiedi la protezione deve essere collocata in modo da sfruttare il massimo dello spazio dedicato alla pianta, in funzione dell'aiuola presente.

Per tutti i soggetti pubblici e privati è inoltre fatto obbligo di prevenire anche segnalando, in base alla normativa vigente e ai provvedimenti emanati dal servizio fitosanitario, la diffusione delle principali malattie e dei parassiti animali e vegetali che possono diffondersi nell'ambiente e creare danni al verde pubblico e/o privato. A tal fine, in accordo con l'autorità sanitaria si procederà a specifiche campagne informative nelle zone interessate.

### **Art. 88 - Interventi di potatura e manutenzione del verde**

La potatura deve essere eseguita rispettando, per quanto possibile, la ramificazione naturale dell'albero e facendo in modo che il ramo 'di ritorno' abbia lunghezza pari ad almeno un terzo di quello rimosso. I tagli devono essere netti e rispettare la corteccia sulla parte residua, senza lasciare monconi. Sono ammesse le potature di:

- porzioni di chioma secche;
- porzioni di chioma lesionate o alterate da attacchi parassitari e da danni meccanici o meteorici, tali da pregiudicare la salute della pianta e/o la sua stabilità;
- porzioni di chioma che rappresentano un ostacolo per la circolazione stradale o eccessivamente ravvicinate a edifici, confini e infrastrutture o che interferiscono con gli impianti elettrici e semaforici e con i cartelli stradali;

---

<sup>1</sup>il taglio a capitozzo implica l'asportazione completa delle cime della chioma e la conseguente formazione di una o più "teste" da cui vegeteranno numerosi rametti deboli. Nel taglio a sgamollo si eliminano i rami e le branche lungo tutto il tronco, senza tuttavia tranciare la cima. Entrambi i tipi di taglio venivano praticati in passato per favorire la produzione di rametti esili (specialmente sui salici e sui pioppi cipressini) per uso agricolo. Nel verde ornamentale queste pratiche sono assolutamente inutili, deturpando le piante ne abbreviano l'esistenza.

- chiome di esemplari che hanno subito danneggiamenti all'apparato radicale e che presentano danni alla struttura epigea determinati da agenti patogeni.

La potatura degli alberi, ad eccezione del platano, si effettua tenendo conto del periodo riproduttivo e di nidificazione degli uccelli autoctoni e migratori e, di norma, avviene nel periodo che va dal 1° ottobre al 28 febbraio, salvo deroghe rilasciate dagli enti preposti o per interventi urgenti di prevalente interesse pubblico e/o volti alla tutela dell'incolumità pubblica.

In ogni caso prima di ogni potatura va verificata l'eventuale presenza di nidi attivi e rifugi di Chiropteri tutelati per legge.

#### **Art. 89 - Abbattimenti di alberi**

Per gli abbattimenti di alberature, non ricompresi all'interno di procedimenti edilizi, aventi le caratteristiche di cui precedente Art. 85 - Ambito di applicazione, è fatto obbligo richiedere l'autorizzazione nelle modalità previste all'Art. 8 – Presentazione delle istanze e dei titoli abilitativi certificati del presente regolamento.

Il rilascio di autorizzazione all'abbattimento, previa puntuale istruttoria e le necessarie valutazioni di merito, comporta l'obbligo per il privato di compensare l'abbattimento e di reintegrare il patrimonio arboreo eliminato, secondo le indicazioni che vengono fornite di volta in volta dal competente ufficio del verde.

L'abbattimento degli alberi sul territorio del comunale si effettua tenendo conto del periodo riproduttivo e di nidificazione degli uccelli autoctoni e migratori e, di norma, avviene nel periodo che va dal 1° ottobre al 28 febbraio, salvo deroghe rilasciate dagli enti preposti per interventi urgenti di prevalente interesse pubblico e/o volti alla tutela dell'incolumità pubblica.

In ogni caso prima di procedere all'abbattimento dovrà essere verificata l'eventuale presenza di nidi attivi e rifugi di Chiropteri tutelati per legge.

La richiesta di abbattimento deve essere accompagnata da:

- a) planimetria in scala adeguata a consentire la precisa identificazione e localizzazione di ogni pianta per cui si richiede l'autorizzazione all'abbattimento;
- b) relazione tecnica redatta a firma di un professionista di settore abilitato, di norma dottore agronomo o forestale, perito agrario o agrotecnico iscritto all'albo professionale, nei limiti delle rispettive competenze professionali;
- c) documentazione fotografica esaustiva;
- d) modalità di compensazione: ubicazione della messa a dimora, tipologia di essenze a sostituzione e dimensione delle stesse in coerenza con quanto previsto dalla tabella dell'art. 90.

L'autorizzazione può contenere prescrizioni, alle quali si deve provvedere nella stagione utile, e comunque entro 365 giorni dall'emissione della stessa.

L'abbattimento può essere effettuato senza autorizzazione solo in caso di pericolo imminente di crollo, previa comunicazione all'Amministrazione comunale, corredata da materiale fotografico a comprova della situazione di rischio.

#### **Art. 90 - Stima del danneggiamento, sanzioni e compensazione**

I danni procurati al patrimonio arborei e/o arbustivo di proprietà comunale, contestati e verbalizzati da un agente di Polizia Municipale o dalle Guardie Ecologiche sono addebitati al responsabile.

Salvo che il fatto sia previsto dalla legge come reato, alle violazioni delle disposizioni contenute nel presente Titolo III, Capo III si applicano, nelle forme e con le modalità previste dalla Legge 24 novembre 1981 n. 689 le disposizioni dell'art. 7/bis "Sanzioni Amministrative" e successivi, del Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali di cui al D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, che prevede, salvo diversa disposizione di legge, per le violazioni delle disposizioni dei Regolamenti comunali l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di 25 euro ad un massimo di 500 euro.

All'accertamento ed alla contestazione delle violazioni e delle inosservanze delle norme e prescrizioni del presente Regolamento procederanno gli Agenti di Polizia Locale.

Fatta salva l'applicazione delle sanzioni di cui al comma precedente, colui che è ritenuto responsabile delle violazioni o obbligato in solido ai sensi della Legge 689/1981, relativamente alle disposizioni del presente Capo è, in ogni caso, obbligato al ripristino dello stato dei luoghi, agli interventi di compensazione ambientale o ai risarcimenti previsti dalla successiva tabella.

Ogni intervento di recupero del danno sul patrimonio del Comune viene effettuato a cura dell'ufficio

comunale competente ricorrendo alle imprese di manutenzione appaltatrici dei lavori per conto dell'Amministrazione comunale e viene addebitato in forma pecuniaria al responsabile.

Il calcolo della compensazione e del risarcimento dovuti si basa sulla stima del danno inteso come riduzione del Valore Ornamentale ed Ecosistemico del capitale naturale a seguito di un intervento antropico. Il metodo di calcolo del Valore Ornamentale e Ecosistemico degli alberi e della stima dei danni è approvato con apposito provvedimento dirigenziale ed è elaborato sulla base dei parametri di Valore Ornamentale ed Ecosistemico (VO), percentuale di danno fisiologico (DA), spese tecniche e spese per lavori (Sa, Sr, St).

Il risarcimento comporta una monetizzazione proporzionata al valore del danno, mentre la compensazione riguarda interventi volti a ripristinare il valore del Capitale Naturale. Il risarcimento economico viene applicato anche nei casi in cui per documentati motivi, non sia possibile effettuare una compensazione adeguata.

Nella tabella sono disciplinati gli interventi di compensazione e di risarcimento del danno.

Con riferimento agli interventi di compensazione, in caso di indisponibilità dei terreni privati gli interventi potranno avvenire in aree indicate dall'Ufficio.

TIPOLOGIA DI INTERVENTO	MISURE PREVISTE			
	Sanzione Amministrativa	Risarcimento	Valore del risarcimento (RI)	Compensazione
DANNO PARZIALE NON AUTORIZZATO	Sì	Sì	V.o.p. – V.o.s. (oltre a eventuali St)	Non prevista
CAPITIZZAZIONE NON AUTORIZZATA	Sì	Sì	V.o.p. – V.o.s. (oltre a eventuali St)	Non prevista
DANNO IRREPARABILE NON AUTORIZZATO	Sì	Sì	V.o. + Sa + Sr + St	Reimpianto rapporto minimo 1 a 1
ABBATTIMENTO NON AUTORIZZATO	Sì	Sì	V.o. + Sa + Sr + St	
DANNO ALLE RADICI NON AUTORIZZATO	Sì	Sì	V.o. x R% (oltre a eventuali St)	Non prevista
DANNO IN AREA PUBBLICA IN PRESENZA DI AUTORIZZAZIONE	NO	SOLAMENTE IN ASSENZA DI ADEGUATA COMPENSAZIONE	V.o. x R% + eventuali St	Il progetto di compensazione ambientale dovrà avere un valore > o = al Risarcimento. Qualora non ve ne siano le condizioni, il risarcimento dovrà essere monetizzato.
DANNO IN AREA PRIVATA IN PRESENZA DI AUTORIZZAZIONE	NO	-	-	Prescrizioni a cura dell'ufficio
ABBATTIMENTO AUTORIZZATO AREA PUBBLICA O PRIVATA	NO	SOLAMENTE IN ASSENZA DI ADEGUATA COMPENSAZIONE	-	Reimpianto 1:1 in loco, o in area indicata dal Comune, o monetizzazione del VO, o compensazione per un valore pari al VO
ABBATTIMENTO AUTORIZZATO NELL'AMBITO DI INTERVENTI SOGGETTI A TITOLI ABILITATIVI EDILIZI	NO	SOLAMENTE IN ASSENZA DI ADEGUATA COMPENSAZIONE	V.o.	Il progetto di compensazione dovrà avere un valore > o = al V.O. degli alberi rimossi. Qualora non ve ne siano le condizioni, il risarcimento dovrà essere monetizzato.
ALTRE VIOLAZIONI ARTT. 86 E 87	Sì	SÌ IN CASO DI DANNO	STIMA PREDISPOSTA DALL'UFFICIO	Ripristino
ABBATTIMENTO CONSEGUENTE AD EVENTO ATMOSFERICO, PERICOLO IMMINENTE ART. 89	NO	NO	NO	Reimpianto 1:1 in loco, o in area indicata dal Comune, o monetizzazione del VO, o compensazione per un valore pari al VO

**V.o. / V.o.p.:** valore dell'albero prima che venisse abbattuto o danneggiato;

**V.o.s:** valore dell'albero dopo il danneggiamento;

**DA / R% :** percentuale di danno fisiologico apportato all'esemplare – riduzione percentuale del valore dell'albero;

**Sa :** spese di abbattimento, eliminazione ceppaia e residui radicali;

**Sr :** spese di lavori di sistemazione, ripristino del sito e di eventuali sostituzioni della pianta o potature;

**St :** spese tecniche di sopralluogo e accertamento, comprese VTA e analisi strumentali ove necessario, spese legali e postali, oltre ad aliquote iva previste per legge;

## Art. 91 - Criteri per la progettazione

Il presente articolo fornisce criteri generali per la redazione dei progetti nell'ambito di applicazione definito dall'art. 2 del presente Regolamento, nei casi in cui siano previsti interventi che producano effetti diretti o indiretti sul verde soggetto a tutela ai sensi dell'art. 85 del presente Capo.

Non sono soggetti all'applicazione del presente articolo gli interventi sugli alberi disciplinati dagli artt. 88 e 89.

Il rilascio di qualsiasi titolo abilitativo è subordinato alla valutazione di conformità del progetto alle prescrizioni del presente Regolamento e al rilascio del parere da parte dell'Ufficio comunale preposto alla tutela del verde.

La documentazione progettuale dovrà comprendere i seguenti contenuti minimi:

- planimetria rappresentante il rilievo del soprassuolo vegetale allo stato di fatto, con allegata documentazione fotografica e descrizione analitica delle caratteristiche della vegetazione esistente;
- progetto delle opere a verde e di sistemazione paesaggistico-ambientale, comprensivo del sistema delle connessioni con il contesto di riferimento;
- tavola di raffronto tra stato di fatto e stato di progetto.

In presenza di effetti diretti (abbattimenti, danneggiamenti, ecc. ...) sulle alberature soggette a tutela ai sensi dell'art. 85 dovranno essere inoltre predisposti i seguenti contenuti:

- relazione botanica e fitosanitaria relativa agli alberi rappresentati in planimetria e interessati dall'intervento, con apposite schede, e stima del Valore secondo i criteri di cui all'art. 90 redatta a firma di un professionista di settore, di norma dottore agronomo o forestale, perito agrario o agrotecnico iscritto all'albo professionale, nei limiti delle rispettive competenze professionali;
- computo metrico estimativo relativo al progetto delle opere a verde atto a valutare la congruità della compensazione come previsto dalla tabella dell'art. 90.

La progettazione del verde dovrà adottare un approccio «che copia» criteri e regole di natura (Nature-Based Solution), al fine di massimizzare la fornitura di servizi ecosistemici, integrando le realizzazioni all'interno dell'«Infrastruttura verde della città».

La valutazione di conformità del progetto al presente articolo terrà conto pertanto dei seguenti criteri e indirizzi generali:

- integrazione del progetto con corridoi ecologici, spazi aperti e rurali, infrastrutture di viabilità e in generale con il contesto circostante. In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il progetto dovrà tendere a:
  - evitare il frazionamento delle aree a verde;
  - far corrispondere i nuovi impianti arborei e arbustivi a zone alberate e siepi limitrofe, per incrementare la fitomassa e in benefici effetti sul microclima;
  - realizzare, in corrispondenza di strade ad alta percorrenza, barriere fonoassorbenti vegetali o costituite da materiali "inerti" (legno, vetro, altri materiali) o da terre armate o gabbionate. Nel caso imprescindibile di impiego di materiale trasparente/riflettente è necessario che quest'ultimo sia provvisto di marcature efficaci nella prevenzione del rischio di schianti dell'avifauna;
- definizione spaziale degli alberi e arbusti in funzione delle dimensioni attese a maturità, sia per la parte epigea, sia per l'apparato radicale. In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il progetto dovrà:
  - verificare eventuali conflitti presenti e futuri con manufatti, pavimentazioni, servizi tecnologici interrati, infrastrutture, illuminazione, scavi, limiti fisici e confini di proprietà, etc.;
  - prevedere la posa di reti tecnologiche interrate in corrispondenza di zone pavimentate;
  - conservare la permeabilità del suolo alla base degli alberi, anche applicando soluzioni tecniche atte a prevenire conflitti tra apparati radicali e pavimentazioni, quali suoli strutturali o strutture modulari;
- scelta di specie vegetali autoctone o naturalizzate, resistenti all'ambiente urbano e alle fisiopatie, e a bassa intensità di manutenzione, applicando ove possibile criteri di tipo naturalistico. Laddove la progettazione si inserisca in contesti paesaggistici o storici vincolati o caratterizzati da una particolare valenza culturale, è ammesso l'impiego di specie diverse da quelle autoctone, purché in coerenza con le caratteristiche storiche e culturali del sito. In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il progetto dovrà tendere a:
  - preferire, in prossimità di edifici, piante caducifoglie per consentire l'insolazione degli ambienti che si affacciano sul giardino nei mesi invernali e il riparo dalla calura nei mesi estivi.;
  - nella progettazione degli spazi pubblici tenere nella dovuta considerazione le caratteristiche di allergenicità delle specie vegetali che saranno scelte per le opere di mitigazione a verde, nonché la scelta di piante non tossiche/velenose o spinose, se accessibili alla popolazione infantile.

- definizione di adeguati spessori di suolo/substrato in caso di verde pensile;
- gestione sostenibile delle acque meteoriche. In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il progetto dovrà tendere a:
  - conservare e ripristinare le superfici permeabili;
  - contenere il deflusso superficiale;
  - facilitare l'infiltrazione dell'acqua per il ricarica delle falde;
  - sfruttare la capacità filtrante dei suoli, facendo largo uso di soluzioni di drenaggio urbano sostenibile (SuDS);
  - utilizzare acque di prima falda e di acque meteoriche debitamente raccolte e convogliate per l'irrigazione delle aree verdi.
- verifica del rispetto di eventuali servitù e di eventuali vincoli paesaggistici e ambientali;
- rispetto delle seguenti indicazioni nella realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità:
  - assicurare le connessioni fra aree pubbliche (parchi e giardini, impianti sportivi, aree scolastiche, sedi istituzionali o di associazioni etc.) attraverso la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili e corridoi ecologici;
  - per superfici di modeste dimensioni e per il verde di arredo stradale fare largo impiego di specie tappezzanti o di piante a portamento prostrato o di arbusti che consentano di ricoprire completamente ed in breve tempo il suolo;
  - realizzare parcheggi con fasce verdi continue, a raso, permeabili e alberate che fungano da rain-garden, della larghezza minima di m 1,50 e ortogonali agli stalli, fatte salve diverse previsioni dello strumento urbanistico vigente. Qualora dotati di un numero di posti auto superiore a 10, tali parcheggi devono essere adeguatamente piantumati, di norma in ragione di un albero di media grandezza ogni 3 posti auto. Relativamente alle specie arboree da utilizzare, queste dovranno garantire elevata capacità di ombreggiamento nel periodo estivo ed avere un apparato radicale contenuto e profondo. Il Comune si riserva di valutare, in alternativa a tale criterio progettuale, modalità alternative di ombreggiamento della sosta quali pergole verdi o fotovoltaiche, qualora ammesse dalla disciplina urbanistica dell'area.

#### **Art. 92 - Procedimenti di Pianificazione Attuativa e negoziale**

Nel caso di pianificazione urbanistica attuativa (AdP, PII, PA, PR, etc.) dovrà essere prodotta la seguente documentazione:

- indagine vegetazionale, agronomica e naturalistica dell'intero ambito interessato dalla trasformazione urbanistica, comprensiva anche dell'analisi del contesto e delle connessioni esistenti e potenziali con il sistema territoriale di riferimento (con particolare riguardo alla Rete Ecologica Comunale e alla Rete Verde Comunale);
- progetto di massima delle opere a verde e di sistemazione paesaggistico-ambientale, comprensivo del sistema delle connessioni con il contesto di riferimento. Detto progetto dovrà essere redatto da professionisti abilitati nelle specifiche necessarie competenze. In linea di massima si fa riferimento a competenze che comprendano anche contributi di tipo naturalistico, agronomico-forestale e paesaggistico.

Dovrà essere inoltre previsto l'obbligo da parte del soggetto attuatore di effettuare la manutenzione del verde, con garanzia totale di attecchimento dell'impianto vegetazionale realizzato, per un periodo minimo di 24 mesi decorrenti dal collaudo dei lavori, supportato da idonea garanzia. Solo dopo la conclusione di tale periodo di garanzia, avrà luogo la presa in carico dell'attività manutentiva da parte del Comune. Medesima cautela dovrà essere adottata in caso di progettazione di opere pubbliche, compresi i progetti in capo agli Uffici comunali.

L'ufficio comunale preposto alla tutela del verde valuta la documentazione presentata ed emette parere, corredato da eventuali prescrizioni. In caso di presenza di essenze e tipologie di particolare pregio botanico l'ufficio ha la facoltà di emettere prescrizioni specifiche anche sul mantenimento delle essenze presenti e qualora necessario, per manifesta incompatibilità, con il progetto urbanistico, prescrivere la delocalizzazione in ambito idoneo e funzionale a preservare tale valore ambientale, storico e testimoniale con oneri a carico del soggetto attuare. In caso di danneggiamento sarà applicata la stima del danno unitamente alle modalità di compensazione.

## **CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE**

### **Art. 93 - Allacciamento alle reti tecnologiche, scarichi, reti**

L'allaccio alle reti distributive dei servizi tecnologici, le reti interne agli immobili privati, gli strumenti di misurazione dei consumi e gli scarichi devono essere conformi alle prescrizioni tecniche dettate dal gestore del servizio interessato. In particolare, per quanto riguarda la somministrazione di acqua ed il servizio di fognatura e depurazione delle acque, vanno osservati gli appositi regolamenti del servizio acquedotto e del servizio fognatura e depurazione.

Per lo scarico nella fognatura comunale, il limite massimo di portata è pari a 4 litri al secondo per ettaro di superficie scolante impermeabile, ma sono fatti salvi limiti più restrittivi indicati in funzione di criticità idrauliche del recettore rilevate in situazioni ed ambiti specifici.

### **Art. 94 - Volumi tecnici**

Sono considerati volumi tecnici i manufatti di cui agli artt. Art. 93 - Allacciamento alle reti tecnologiche, scarichi, reti e Art. 135 - Spazi di sosta e depositi per biciclette nonché le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori o dei montacarichi, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento ed il condizionamento, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative, opere e manufatti utili a prevenire le cadute dall'alto.

I volumi tecnici emergenti dalla copertura possono essere realizzati esclusivamente per documentate esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza, non diversamente risolvibili e devono avere dimensioni strettamente proporzionali all'ingombro delle apparecchiature da alloggiare.

Nel caso di installazione di apparati tecnici in copertura, gli stessi di norma non devono essere visibili dalle pubbliche vie e, per quanto possibile, vanno celati alla vista.

I volumi tecnici non sono computabili in termini urbanistici.

### **Art. 95 - Locali per la raccolta differenziata di rifiuti**

Ogni edificio con più di 8 unità immobiliari, di nuova costruzione o oggetto di intervento di sostituzione edilizia nonché di ristrutturazione globale, deve dotarsi di un locale in cui depositare i contenitori diversificati per la raccolta differenziata delle immondizie. Tali locali devono avere dimensioni minime di mq. 12,00 ai quali vanno aggiunti altri mq. 0,50 per ogni unità immobiliare in più, oltre alle prime 8.

Tali manufatti, i cui accessi devono avere ampiezza adatta all'agevole passaggio dei bidoni, devono essere rivestiti di materiale impermeabile facilmente e perfettamente pulibile.

I locali per la raccolta rifiuti devono essere attrezzati al fine di garantire il rispetto delle normative in tema di raccolta rifiuti, nonché le normative di carattere igienico sanitario, in particolare devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) altezza minima m. 2,00 con porta metallica lavabile di dimensione m. 0,90 x 1,80;
- b) pavimento e pareti arrotondati, con rivestimento lavabile e impermeabile fino all'altezza di m. 2,00 dal pavimento;
- c) presa dell'acqua con lancia;
- d) scarico regolamentare e sifonato;
- e) presenza di bidoni per la differenziazione delle diverse tipologie di rifiuto;
- f) idonei dispositivi per evitare la presenza di roditori, insetti e altri animali;
- g) dispositivi di aerazione per un'adeguata ventilazione naturale o forzata, con apposita canna di esalazione sfociante oltre il tetto.

Qualora siano posti a livello della strada stessa e si affaccino sul marciapiede, potranno venir dotati di una apertura che consenta un facile accesso per lo sgombero delle immondizie.

Le canne di caduta sono vietate.

E' opportuno individuare idonei spazi per l'esposizione dei rifiuti nel caso in cui la dimensione e la destinazione del fabbricato siano tali da prevedere una produzione di rifiuti rilevante rispetto allo spazio di esposizione disponibile sull'area pubblica (marciapiede).

In caso di apertura di nuova attività, presso i locali utilizzati per la produzione o la lavorazione di sostanze alimentari, nonché presso i locali utilizzati come mense, come pubblici esercizi di somministrazione devono

essere individuati spazi chiusi idonei alla conservazione temporanea, in appositi contenitori, dei rifiuti solidi prodotti. Detti spazi devono essere distinti da quelli assegnati al fabbricato nel quale hanno sede detti locali.

#### **Art. 96 - Ricarica dei veicoli elettrici**

Fatte salve diverse disposizioni normative, in caso di nuova costruzione o in caso di interventi di ristrutturazione importante di primo livello, come stabilito dall'allegato 1 del decreto ministeriale 26 giugno 2015, riguardanti edifici ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati, deve essere prevista la predisposizione all'allaccio a infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi parcheggi pertinenziali o meno.

Tali spazi dovranno avere caratteristiche e dimensioni tali da poter essere facilmente utilizzabili da persone con ridotta capacità motoria e disabili in carrozzina nella misura di una stazione di ricarica ogni 10 previste con un minimo di una.

Relativamente agli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative deve essere prevista la predisposizione delle infrastrutture di cui sopra per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20% di quelli totali previsti.

#### **Art. 97 - Fonti rinnovabili per copertura fabbisogno energia primaria – ACS e produzione energia elettrica**

Gli edifici di nuova costruzione nonché gli “edifici sottoposti a ristrutturazione rilevante” come definiti dall’art. 2 del decreto legislativo 15 febbraio 2011, n. 28, qualunque sia la loro destinazione d’uso, devono essere edifici a energia quasi zero (NZEB) con le seguenti caratteristiche:

- a) copertura del 60% del fabbisogno di energia primaria per l'acqua calda sanitaria tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili;
- b) copertura del 60% della somma dei fabbisogni di energia primaria per l'acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili;
- c) installazione di impianti alimentati da fonti rinnovabili di potenza elettrica, misurata in kW, calcolata secondo la formula:

$$P = K * S$$

Dove S è la superficie in pianta dell'edificio al livello del terreno, con esclusione delle pertinenze, sulle quali tuttavia è consentita l'installazione degli impianti, misurata in m<sup>2</sup>, e K è un coefficiente (m<sup>2</sup>/kW) avente valore pari a 0,05 per le nuove costruzioni e 0,025 per gli edifici esistenti.

Gli obblighi di cui ai punti a), b) e c) devono essere raggiunti facendo ricorso ad impieghi delle fonti rinnovabili diversi dalla combustione delle biomasse.

Gli obblighi di cui ai punti a) e b) non si applicano qualora l'edificio sia allacciato ad una rete di teleriscaldamento che ne copra l'intero fabbisogno di calore per la climatizzazione invernale e la fornitura di acqua calda sanitaria. In tal caso l'edificio resta comunque soggetto all'obbligo di cui al punto c).

L'impossibilità tecnica di ottemperare, in tutto o in parte, all'obbligo di cui al punto c) deve essere evidenziata dal progettista nella relazione tecnica da depositare contestualmente alla presentazione della comunicazione di inizio lavori o della domanda per il permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività. Tale relazione deve essere dettagliata esaminando la non fattibilità di tutte le diverse opzioni tecnologiche disponibili. Ove l'impossibilità tecnica venga validata dal Comune, l'obbligo non ottemperato si intenderà assolto subordinatamente al rispetto di tutti i requisiti di seguito elencati:

- a) monetizzazione di un importo equivalente alla potenza non installabile che sarà destinato alla realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili o a interventi di efficientamento energetico presso edifici pubblici. In tal caso, l'importo da riconoscere al Comune di Bergamo è il seguente:

OBBLIGO	IMPORTO MONETIZZAZIONE
$P = K * S$	2000 [€] X ${}^1\Delta P$ [kW]

b) rispetto dell'obbligo di cui all'allegato 3 del D.lgs 199/2021.

${}^1\Delta P$  = quota parte di potenza non installabile espressa in kW.

**Art. 98 - Pompe di calore per la climatizzazione invernale**

Nel caso di utilizzo di pompe di calore in modalità riscaldamento, il coefficiente di prestazione (COP) deve rispettare i parametri di cui all'allegato I del decreto ministeriale 6 agosto 2009 (tabella 1 - pompe di calore elettriche, tabella 3 - pompe di calore a gas).

## **CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO**

### **Art. 99 - Criteri per la valutazione estetica degli interventi edilizi che comportano modificazione dell'aspetto esteriore**

Gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento in aderenza e in sopraelevazione, di ristrutturazione edilizia, sia essa conservativa o consistente nella demolizione con ricostruzione, devono armonizzarsi ed inserirsi convenientemente nell'ambiente urbano o naturale rispettandone le caratteristiche peculiari.

Tali interventi, inoltre, devono rispettare le indicazioni contenute negli elaborati "PDR02 - Sensibilità paesaggistica" e "PDR03 - Rete verde e paesaggio" del Piano di Governo del Territorio.

La ristrutturazione edilizia, consistente nella demolizione con ricostruzione, deve rispettare e/o favorire la salvaguardia di alberi ad alto fusto o comunque significativi e gli scorci prospettici, le visuali e le vedute sul verde.

Per gli interventi di cui ai primi due commi, la verifica della qualità architettonica ed edilizia e delle modificazioni indotte sul contesto urbano, ambientale e/o paesistico si basa sui seguenti criteri di valutazione:

- a) modalità di aggregazione rispetto ad altre costruzioni già presenti nel contesto urbano di riferimento, in rapporto ai modi aggregativi già esistenti;
- b) tipologie edilizie, in rapporto a quelle già presenti o caratterizzanti il contesto;
- c) altimetria dei fronti, rispetto alla media delle altezze degli edifici circostanti esistenti e/o rispetto a quelle previste dallo strumento urbanistico nel contesto considerato;
- d) orientamento dei fronti verso gli spazi pubblici o d'uso collettivo, in rapporto alle linee di orientamento dei fabbricati che determinano, allo stato di fatto, la delimitazione degli spazi stessi (tracciati guida e direzioni prevalenti);
- e) coperture previste con riferimento al tipo, all'inclinazione, ai materiali ed al colore delle coperture già presenti nel contesto considerato
- f) caratteri architettonici e compositivi degli edifici esistenti in rapporto ai volumi (semplici o articolati) e ai prospetti (rapporto pieni/vuoti, moduli, materiali, colori);
- g) elementi di delimitazione degli spazi privati

Per gli interventi edilizi non indicati nel primo comma, gli elementi sui quali si attua la verifica (effettuata anche in rapporto ai caratteri degli edifici esistenti nel contesto considerato) della qualità architettonica ed edilizia e delle modificazioni indotte sul contesto urbano, ambientale e/o paesistico sono i seguenti:

- a) presenza di evidenti connotazioni compositive delle facciate esterne;
- b) presenza di elementi stilistici e decorativi proposti secondo sequenze articolate e riconoscibili;
- c) materiali e tecniche lavorative delle finiture di facciata;
- d) caratteri delle coperture.

### **Art. 100 - Prescrizioni per la tutela della fauna e avifauna negli interventi sul patrimonio edilizio esistente**

Gli interventi edilizi su edifici di qualsiasi tipologia prevista dall'art. 3 del D.P.R.380/2001, interventi di demolizione, interventi di rimozione dell'amianto, interventi in materia energetica, da realizzarsi negli edifici dove siano presenti nidi di rondone comune, rondone pallido, rondone maggiore, rondine, balestruccio, rondine montana o chiroterri, sia durante il periodo riproduttivo che al di fuori di esso, dovranno essere di norma eseguiti prevedendo la conservazione dei siti riproduttivi presenti e della possibilità di accesso in volo agli stessi.

Nel rifacimento delle coperture si suggeriscono le seguenti soluzioni:

- tetti a coppi – lasciare libere le cavità venutasi a creare nella giustapposizione dei coppi, in particolare quelle della prima fila;
- evitare l'occlusione di tali nicchie con cemento o altro materiale o il posizionamento di pettini parapassero o aghi antipiccione;
- i fermacoppi, se presenti possono essere laterali, per lasciare l'accesso libero alla nicchia centrale.;

- la grondaia, se presente, può essere posizionata al di sotto delle aperture dei coppi o comunque rispettando l'altezza della vecchia grondaia.

Qualora per ragioni progettuali debbano essere occluse cavità, fessure, nicchie o buche portaie ospitanti nidi, o asportati nidi costruiti si dovrà procedere, come compensazione, con l'apposizione di altrettanti nidi artificiali previo accertamento e asseverazione dell'assenza di nidificazione in atto.

In periodo di nidificazione (rondone comune dal 25 marzo al 30 luglio; rondone pallido e rondone maggiore dal 25 marzo al 30 settembre), qualora i lavori non fossero procrastinabili, si suggerisce di montare i ponteggi e le reti di protezione prima dell'inizio del periodo di nidificazione (15 marzo) e si applicano le prescrizioni seguenti:

- chiudere tutti gli accessi con rete di protezione così da evitare totalmente il tentativo, spesso mortale, di accesso della fauna ai nidi esistenti (a titolo di esempio reti a maglia di 1cm x 1cm o più fitta, a teli giustapposti e senza fessure superiori a 1-2 cm)
- montare all'esterno delle impalcature, vicino ai vecchi nidi, cassette nido tanto numerose quanto lo sono i nidi attivi, rispettandone il più possibile le sembianze.

In caso di assoluta necessità di lavori urgenti a nidificazione in corso, è auspicabile non applicare i teli protettivi o comunque è necessario lasciare ampie aperture in corrispondenza dei nidi occupati per permettere l'accesso agli adulti in accudimento di uova e nidacei.

Ove i lavori di manutenzione o di ristrutturazione abbiano comportato la occlusione di spazi-nido dei rondoni, è auspicabile porre dei nidi di compensazione non provvisori per consentire la ricolonizzazione del luogo.

All'interno del sito istituzionale del comune è presente il link di accesso alla mappa che riporta i siti di nidificazione delle colonie di rondone nella città di Bergamo rilevati nel corso del censimento effettuato nel biennio 2019/2020 e successivi aggiornamenti. I dati presenti nella mappa potranno essere utilizzati dai professionisti per verificare la presenza di siti riproduttivi (nidi) nei luoghi interessati da interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia o demolizione.

#### **Art. 101 - Obblighi di 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 i prospetti, i fronti, le gronde ed i canali di gronda i fumaioli ed i camini degli stabili, 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, per quanto riguarda i rivestimenti, gli intonaci e le tinteggiature dei muri.

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

#### **Art. 102 - Manutenzione delle aree scoperte. Aree inedificate o abbandonate ed edifici in disuso**

Le aree libere e le pertinenze dei fabbricati e le aree verdi devono essere mantenute in condizioni decorose e pulite. Si deve in particolare evitare che le stesse diventino ricettacolo di topi, rettili ed animali randagi o deposito di materiale abbandonato.

Nel caso tali aree si presentino in condizioni indecorose, si provvederà come indicato all'Art. 101 - Obblighi di manutenzione degli edifici.

Le aree inedificate, ovvero abbandonate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o altro in disuso, le cui condizioni possano determinare grave situazione igienico-sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti, con idonea periodicità, ad interventi di pulizia, cura del verde, e, se necessario, disinfestazione o derattizzazione.

In ogni caso, devono essere messi in atto i necessari accorgimenti atti ad evitare l'infestazione da zanzara tigre; in particolare non devono essere posizionati oggetti o contenitori che possano raccogliere acqua piovana o, in caso di presenza di contenitori inamovibili, i medesimi devono essere coperti con reti e zanzariere a maglia stretta e regolarmente svuotati.

Tali interventi devono, comunque, precedere le opere di sistemazione edilizia o di demolizione dei beni suddetti.

Il dirigente competente può, per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, di igiene e di decoro, prescrivere che:

- a) gli edifici, o le parti di questi in disuso, siano resi inaccessibili tramite idonee opere che consentano la realizzazione degli interventi di manutenzione;
- b) le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta o cancellate o con recinzioni di altezza non inferiore a m. 2,50 e non superiore a m. 3,00, che diano garanzie di stabilità e durata ed abbiano un aspetto decoroso.

In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui al precedente comma l'Amministrazione comunale può provvedere all'esecuzione d'ufficio in danno dei contravventori. Qualora l'intervento interessi aree dismesse, precedentemente adibite ad attività produttive, si applicano le disposizioni legislative vigenti.

#### **Art. 103 - Lotti di terreno ineditati direttamente utilizzati per attività produttive o depositi**

L'uso del terreno per attività di deposito, purché compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti e la salvaguardia ambientale, può avvenire solo alle seguenti condizioni:

- a) presenza di recinzione, eventualmente anche in muratura;
- b) presenza di quinte murarie o siepi, ricorrendo all'impianto di siepi polispecifiche con specie arboree ed arbustive autoctone, atte ad evitare che l'area, vista dall'esterno, assuma un aspetto degradato o disordinato;
- c) adozione di tutte le misure atte ad evitare la contaminazione del suolo.

Le aree adibite a deposito devono essere mantenute perfettamente pulite ed in condizioni igienico sanitarie decorose.

#### **Art. 104 - Manutenzione ed interventi sulle facciate**

Tutti gli interventi da realizzare sui prospetti e sui fronti degli edifici, ivi compresa l'intonacatura, la tinteggiatura e la colorazione dei serramenti esterni, devono essere coerenti ed unitari rispetto alle caratteristiche architettoniche del fabbricato e devono rapportarsi con il contesto circostante al fine di assicurare una significativa integrazione armonica.

La valutazione dell'inserimento armonico nel contesto si deve basare sui seguenti elementi:

- a) la visione d'insieme della via o della piazza;
- b) le caratteristiche architettoniche e storiche del fabbricato e del contesto al fine di assicurare una significativa integrazione armonica;
- c) l'impianto spaziale;
- d) gli elementi architettonici limitrofi;
- e) la luminosità del contesto e della superficie oggetto d'intervento;
- f) la sua estensione in rapporto agli altri elementi di prospetto quali griglie, infissi, portoni, ecc. o decorativi;
- g) le relazioni cromatiche con la vegetazione e le attrezzature urbane circostanti.

È vietato utilizzare la facciata per collocarvi elementi aggiuntivi ad eccezione dei servizi primari e di quanto indicato all'Art. 115 - Prescrizioni edilizie per le attività terziarie, commerciali ed artigianali comprese nel perimetro del DUC. Sono fatte salve le vetrinette le insegne aventi finalità pubblicitaria per le quali si applica l'apposito regolamento.

È fatto divieto di rimuovere o chiudere nidi o siti rifugio di Chiroteri in utilizzo ai sensi della normativa in materia.

I nidi a compensazione di siti di riproduzione dell'avifauna eliminati durante lavori di manutenzione ordinaria o straordinaria sono permessi.

#### **Art. 105 - Intonacatura e colorazione di prospetti e facciate**

Nella colorazione dei prospetti, gli intonaci, le tinteggiature esterne e i materiali di rivestimento e di finitura devono caratterizzarsi come un insieme armonico e coerente lungo ciascun fronte dell'edificio.

Gli interventi di colorazione dei prospetti esterni degli edifici devono di norma essere estesi all'intero fabbricato, quando questo costituisce un unico corpo uniforme e contiguo, prescindendo dalle divisioni

proprietarie o catastali.

Possono essere valutate soluzioni di colorazione diverse da quanto sopra, qualora le caratteristiche architettoniche, tipologiche del fabbricato ed il contesto in cui questo è inserito lo consentano.

La finitura delle facciate deve essere eseguita con materiali adatti allo scopo e durevoli. È escluso l'utilizzo di materiali plastici e vernici protettive trasparenti ad elevata lucentezza.

Per facilitare la costruzione di nidi di rondini e balestrucci, nel rifacimento delle facciate si consiglia la scelta di utilizzare intonaco rugoso sotto ai cornicioni, per una altezza di minimo cm 20.

Per l'utilizzo di facciate continue e di vetrate è obbligatoria la presentazione di uno specifico studio preliminare di inserimento nel contesto e che tenga conto di accorgimenti atti a evitare o a ridurre l'impatto con l'avifauna. Sono comunque vietate superfici realizzate con materiale riflettente.

È possibile il mantenimento a vista del cemento armato purché la sua superficie sia trattata con idonei protettivi che ne impediscano il degrado.

Nei casi di edifici in cortina in cui non sia possibile individuare le coloriture originarie devono essere utilizzate cromie che si rapportino in modo adeguato ed armonico con le tinte delle facciate degli edifici circostanti.

In seguito a ritrovamenti in sito di particolare interesse monumentale, storico-artistico o documentario, ovvero in presenza di particolari situazioni ambientali, possono essere concesse soluzioni di finitura in deroga alle disposizioni suddette. Ciò è comunque possibile unicamente in seguito all'approvazione di uno specifico progetto che evidenzi chiaramente, sostenga e giustifichi le scelte proposte ed in funzione di un migliore e più corretto inserimento ambientale ovvero di una maggior valorizzazione dell'edificio.

Le richieste di colorazione dei fronti degli edifici devono essere adeguatamente documentate e sono valutate dall'Amministratore secondo i seguenti criteri:

- a) nel caso di intervento di nuova edificazione o di ristrutturazione dell'edificio esistente, la valutazione del colore è contestuale a quella del progetto architettonico, sentita la Commissione territorio o la Commissione del paesaggio per gli aspetti di competenza;
- b) nel caso di interventi relativi alle sole facciate, la modifica del colore dovrà essere concordata con il competente ufficio comunale che, qualora ne ravvisasse la necessità, potrà acquisire il parere della competente Commissione.

Nei casi di valutazioni estetiche non coincidenti con le specifiche richieste della committenza, prevale il giudizio espresso dall'Amministrazione comunale.

Le operazioni di rintonacatura e di tinteggiatura degli edifici esistenti non devono arrecare pregiudizio alla leggibilità di preesistenti decorazioni, rilievi, fregi e altri elementi decorativi architettonici e/o pittorici di pregio esistenti sulle facciate, che devono essere conservati e valorizzati.

Gli edifici intonacati in tutto o in parte, non possono subire interventi di scrostatura, anche parziale, finalizzati all'evidenziazione delle strutture murarie in pietra o mattoni, a meno che l'intervento non sia previsto nell'ambito di un progetto di valorizzazione approvato dall'amministrazione comunale. Non si possono eseguire sulle facciate delle case e su altri muri esposti alla pubblica vista dipinti figurativi ed ornamentali di qualsiasi genere, senza avere ottenuto l'approvazione dei relativi progetti e bozzetti.

#### **Art. 106 - Zoccoli e decorazioni**

Lo zoccolo delle case prospicienti la pubblica via e dei muri di cinta, deve essere costituito da materiali durevoli e resistenti ed avere un'altezza di almeno m. 0,60.

Questa disposizione vale anche per i fabbricati costruiti in arretramento, quando la zona di arretramento non venga cintata.

Deve inoltre essere garantito, sulle facciate dei fabbricati prospicienti la pubblica via e sui muri di cinta, per una fascia continua di altezza pari a m. 2,50 misurata dal piede del fabbricato, o comunque su tutto il muro di cinta quando più basso, un trattamento protettivo antigraffiti operato mediante sistemi di protezione atossici e, per quanto possibile, biodegradabili, che permettano una facile pulizia delle superfici imbrattate. Lo

zoccolo delle case non potrà mai occupare alcuna parte dell'area stradale.

Le decorazioni degli edifici, qualora siano ad altezza inferiore a m. 4,50 dal suolo, non possono sporgere sull'area stradale più di cm 3. Prescrizioni particolari possono essere impartite qualora si tratti di edifici monumentali o di particolare pregio.

#### **Art. 107 - Elementi architettonici di pregio**

Gli elementi ed i manufatti architettonici e/o decorativi esistenti non possono essere rimossi senza autorizzazione, da rilasciare, 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 edilizio.

#### **Art. 108 - Strutture aggettanti su suolo pubblico**

La realizzazione di strutture aggettanti su suolo pubblico (balconi, pensiline, gronde, cornicioni, ecc.) può essere assentita solo qualora l'aggetto non sia superiore al 10% della larghezza stradale o, in caso di balconi e gronde, non sia superiore a m. 1,50 e sia posto a non meno di m. 4,50 di altezza, misurata fra l'intradosso ed il suolo a filo della parete.

La richiesta va valutata caso per caso sentita eventualmente la Commissione territorio o quella per il paesaggio in relazione a specifici aspetti funzionali, architettonici, estetici o ambientali.

Se la strada è munita di marciapiedi, l'altezza minima consentita dovrà essere non inferiore a m. 3,50 (misurata fra l'intradosso e il marciapiedi, a filo della parete) e l'aggetto, oltre a rispettare i limiti sopra indicati, deve essere arretrato di almeno m 0,50 dal filo del marciapiedi stesso.

#### **Art. 109 - Strutture aggettanti su suolo privato**

Negli spazi liberi tra un fabbricato e i confini con altre proprietà, possono essere realizzate strutture aggettanti (balconi, pensiline, ecc.) per una profondità che consenta di mantenere almeno i m. 3,50 di distanza tra il limite dell'aggetto ed il confine di proprietà opposto.

Le strutture aggettanti di cui al comma precedente che siano collegate tra loro da piano a piano non costituiscono fronte del fabbricato, agli effetti della misurazione delle distanze, qualora sia garantita una distanza minima dalla parete dell'edificio antistante non inferiore a m. 10,00 (misurata dal fronte determinato dagli elementi di collegamento).

#### **Art. 110 - Applicazione di segnalazioni di pubblica utilità**

L'Amministrazione comunale può, previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:

- a) le targhe con indicazione dei nomi attribuiti alle aree pubbliche;
- b) i cartelli per segnalazioni stradali;
- c) le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;
- d) le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico, tramviari e filoviari;
- e) i cartelli indicatori dei servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie; i cartelli segnalatori dei servizi postali, telefonici e simili; gli orologi elettrici;
- f) gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
- g) le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi non aventi scopo pubblicitario.

Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista. L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone e deve avvenire nel rispetto dei valori paesaggistici ed ambientali.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro relativo ad un fabbricato sul quale viene apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti, deve darne avviso all'Amministrazione comunale, che prescrive nel più breve tempo possibile le cautele del caso.

### **Art. 111 - Piano del colore**

Nelle zone della città assoggettate al "Piano del Colore", la scelta del colore da attribuire alle facciate, ai serramenti ed agli infissi deve basarsi sulla tipologia di analisi e studi indicati dal Piano medesimo. Quanto indicato negli elaborati costituenti il Piano del colore, rappresenta riferimento obbligatorio da adottare nella colorazione delle facciate, salvo casi eccezionali adeguatamente motivati e validati dall'Amministrazione comunale (ritrovamento di affreschi, colorazioni storiche preesistenti, ecc.).

### **Art. 112 - Strutture di copertura**

La conformazione geometrica della copertura deve essere inscritta in un solido avente le seguenti caratteristiche:

- a) la base deve essere l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile;
- b) l'altezza, misurata, all'esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, dall'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile all'estradosso della copertura, non deve essere superiore a m. 1,00;
- c) l'altezza massima del colmo, misurata dall'estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile all'estradosso della copertura, non deve essere superiore a m.2,70;
- d) i piani inclinati di raccordo tra il perimetro ed il colmo devono essere contenuti in una pendenza non superiore al 45%.

Nel caso di coperture a due falde, i timpani posti sui lati più corti possono raggiungere l'altezza del colmo, senza che ciò determini aumento dell'altezza del fronte. Qualora i timpani vengano previsti sui lati più lunghi dell'edificio, l'altezza del fronte viene determinata secondo i disposti di cui all'Art. 48 - Misurazione dell'altezza del fronte dell'edificio.

Le falde delle coperture inclinate aventi pendenza superiore al 30% devono essere dotate di idonei dispositivi ferma neve e di opportuni punti di sicurezza da utilizzarsi nelle normali operazioni di manutenzione della copertura.

In particolari casi è facoltà dell'Amministrazione comunale, eventualmente sentita la Commissione territorio o per il paesaggio, concedere soluzioni alternative e/o pendenze superiori e/o volumi tecnici fuoriuscenti dalle coperture sia piane che a falde che curve.

E' altresì facoltà dell'Amministrazione comunale, in caso d'intervento di nuova costruzione o comunque di modifica in altezza della sagoma di un edificio esistente, prescrivere una particolare soluzione di copertura, ad esempio copertura a tetto piano anziché a falde inclinate, per motivate ragioni di carattere paesaggistico, ambientale e/o architettonico, quali, a titolo esemplificativo, la necessità di salvaguardia di visuali panoramiche di pregio ovvero il rispetto di un determinato ordine compositivo ed architettonico.

### **Art. 113 - Antenne ed impianti tecnici in genere**

Gli impianti devono essere installati nel rispetto del decoro cittadino e dell'estetica, nonché dei valori storico-architettonici dell'edificio servito e con il corretto inserimento nel contesto circostante a salvaguardia dei valori ambientali e paesistici.

In caso di interventi di nuova costruzione, di sistemazione globale dell'immobile o di sistemazione globale dell'impianto di ricezione radio/televisiva, questo deve essere di tipo centralizzato. L'installazione di antenne non centralizzate deve essere adeguatamente motivata nell'ambito della procedura necessaria all'installazione delle stesse.

Le apparecchiature e gli impianti in genere (radio, teletrasmissioni, telefonia, ecc.) devono, di norma, essere ricoverati in appositi vani interrati o interni all'edificio o in copertura dello stesso.

Fatti salvi gli interventi di edilizia libera, gli impianti tecnologici di qualsiasi genere sono soggetti a preventiva valutazione di inserimento estetico-ambientale qualora visibili e impattanti sui prospetti degli edifici. Alla medesima valutazione sono pure subordinate eventuali apparecchiature tecnologiche per la telecomunicazione e la diffusione di energia, per il ricambio ed il trattamento dell'aria ed i sistemi antifurto.

Per l'installazione sul territorio degli impianti di telecomunicazioni e per la radiotelevisione, si demanda alle normative di settore e al regolamento comunale per la "disciplina urbanistico/territoriale e la minimizzazione dell'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici nella localizzazione di infrastrutture e impianti

radioelettrici, per la telefonia mobile e per la radiodiffusione”.

Nelle zone identificate nello strumento urbanistico vigente nella “Città Storica Antica e Moderna” è comunque preferibile la tipologia a microcelle.

#### **Art. 114 - Colorazione degli infissi**

La colorazione degli infissi deve armonizzarsi con la tinteggiatura della facciata. È inoltre obbligatorio che tutti gli infissi esterni dello stesso edificio e della stessa unità edilizia abbiano la medesima tinta e tonalità, fatti salvi specifici studi cromatici valutati positivamente dall'Amministrazione comunale.

#### **Art. 115 - Prescrizioni edilizie per le attività terziarie, commerciali ed artigianali comprese nel perimetro del DUC**

La facciata, o porzione della stessa, interessata dall'attività commerciale e artigianale, non deve di norma avere una colorazione disorganica e non armonica rispetto al resto del fronte dell'edificio.

Le zoccolature, le modanature o gli ornamenti intorno alle aperture esistenti vanno salvaguardate e non devono subire alterazione per effetto dell'insediamento dell'attività.

L'interno dell'esercizio deve essere illuminato in modo tale da non variare in modo significativo le condizioni luminose dello spazio pubblico circostante.

Non è possibile realizzare una nuova vetrina, quando questo comporti una modifica sostanziale della facciata. Se la vetrina è preesistente rispetto all'insediamento dell'attività, essa non può essere modificata in modo radicale, ma deve mantenere gli aspetti architettonici ed edilizi originali e le modifiche apportate devono essere coerenti con il contesto storico-architettonico.

Le modifiche agli accessi delle vetrine sono da valutare puntualmente e sono consentite quelle modifiche necessarie a garantire l'accessibilità ed il rispetto della normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Vetrine e accessi non possono essere dotati di serramenti od ornamenti che contrastino con lo stile o con le caratteristiche storiche e architettoniche dell'edificio, del borgo e della zona. I colori delle vetrine e degli accessi devono essere sobri e di gamma cromatica in armonia con i colori dei fronti degli edifici.

#### **Art. 116 - Tende, lapidi, vetrinette e decorazioni murali**

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere posti ad altezza inferiore a m. 2,20 dal marciapiedi; sono proibite le appendici verticali, anche di tela, o guarnizioni di frangia che scendano al di sotto di m. 2,20.

Sulle aperture dei piani terreni, è vietata l'installazione di tende, quando le aperture prospettino su strade prive di marciapiedi. Nelle strade con marciapiedi, la striscia di marciapiedi non coperta dall'aggetto non può essere inferiore a m. 0,50.

Le lapidi poste su facciate di edifici anche privati a ricordo e commemorazione di personaggi o di eventi storici, sono da ritenersi inamovibili, salvo autorizzazione comunale e delle altre competenti autorità che ne autorizzano la rimozione.

#### **Art. 117 - Colorazione degli edifici tutelati**

Per quanto riguarda gli immobili e le zone tutelati dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, quelli ricompresi nel perimetro della Città Storica Antica e Moderna, nonché quelli ricompresi nel perimetro dei Piani Particolareggiati dei Vecchi Nuclei, ancorché non interessati dal Piano del Colore, il colore delle facciate deve preferibilmente essere ricondotto a quello originario o originale, previa adeguata indagine e studio che tenga conto anche dei criteri contenuti nel Piano di settore elaborato dall'Amministrazione comunale.

## **CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI**

### **Art. 118 - Serre bioclimatiche e tetti verdi**

Le serre bioclimatiche devono rispettare, ai fini del miglioramento complessivo della prestazione energetica dell'edificio, le seguenti prescrizioni:

- a) integrarsi nell'organismo edilizio, nuovo o esistente;
- b) essere collocate sulle facciate rivolte a sud-est, sud-ovest;
- c) essere dotate di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili per evitare il surriscaldamento estivo;
- d) essere dotate di aperture verso l'esterno per la corretta ventilazione e non di sistemi di climatizzazione dell'aria;
- e) non devono alterare i rapporti aero illuminanti previsti dai regolamenti comunali vigenti né contribuire al raggiungimento degli stessi per i locali limitrofi; non devono, inoltre, pregiudicare l'idonea areazione ed illuminazione naturale;
- f) deve essere dimostrata la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio. Il rendimento delle serre deve essere dimostrato tramite specifici calcoli redatti da tecnico abilitato ed allegati al progetto. In particolare la serra bioclimatica deve ridurre il fabbisogno energetico dell'unità immobiliare alla quale è collegata in misura non inferiore al 5% per le unità di superficie lorda inferiore o pari a mq. 100,00 ed in misura non inferiore al 3% negli altri casi. Il guadagno energetico si deve ricavare tra il rapporto del fabbisogno annuale di energia primaria dell'edificio per il riscaldamento o la climatizzazione invernale dell'edificio in presenza della serra e in assenza della stessa;
- g) non possono comportare la permanenza di persone, cioè devono avere dimensioni minime e funzionali esclusivamente al contenimento del fabbisogno energetico e presentare una sola apertura per assicurarne la manutenzione. La loro profondità non può essere superiore a m. 1,50, salvo casi particolari che potranno essere valutati dall'Amministrazione comunale, per adeguati motivi di ordine architettonico, impiantistico e tecnico/funzionale. Inoltre le aperture nella parete di separazione con i locali attigui devono avere una superficie complessiva inferiore a mq.2,50.

La soluzione progettuale dovrà tenere conto di adeguati accorgimenti atti ad evitare l'impatto con l'avifauna.

Le coperture denominate "tetti verdi" devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) copertura piana o leggermente inclinata composta da uno strato consistente di terra, rivestita da manto erboso (spessore pacchetto almeno pari a cm. 15). Questa soluzione consente uno sfasamento dell'onda termica estiva, permettendo un raffrescamento naturale degli ambienti sottostanti;
- b) essere progettate e realizzate secondo quanto prescritto dalle apposite normative UNI;
- c) essere accessibili ai fini della manutenzione.

### **Art. 119 - Impianti di produzione del calore centralizzati**

Negli edifici con 6 o più unità abitative:

1. in caso di nuova costruzione o ristrutturazione importante di primo livello, è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati preferibilmente alimentati a fonti energetiche rinnovabili dotati di sistema di contabilizzazione e gestione individuale dei consumi come definito dalla vigente normativa nazionale e regionale. Tale obbligo non trova applicazione qualora la classificazione energetica dell'intero edificio e delle singole unità immobiliari sia pari o superiore alla "classe A3".
2. è vietata la sostituzione di impianti di riscaldamento centralizzati con impianti di riscaldamento autonomi nonché il distacco di singole unità immobiliari allacciate all'impianto di riscaldamento centralizzato.

Gli obblighi di cui al precedente comma 2 non sono vincolanti e quindi possono non essere osservati qualora vengano soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

- il passaggio dall'impianto centralizzato agli impianti autonomi avvenga in un'unica soluzione e sia esteso alla totalità delle unità immobiliari servite;
- venga prodotta una perizia tecnica asseverata a firma di un professionista abilitato nel settore che attesti un'efficienza energetica della soluzione con impianti di riscaldamento autonomi superiore rispetto

- alla sostituzione dell'impianto centralizzato con un sistema di pari tecnologia;
- gli impianti di riscaldamento individuali siano destinati sia alla climatizzazione invernale degli ambienti e sia alla produzione di acqua calda sanitaria;
- per gli impianti a focolare autonomi viene minimizzata l'installazione dei canali di espulsione fumi ed è previsto lo scarico fumi oltre il colmo del tetto.

Gli obblighi di cui al precedente comma 2 del presente articolo non sono vincolanti, previa valutazione motivata e discrezionale dell'Amministrazione comunale, anche in casi di forza maggiore, per garantire la sicurezza, l'accessibilità e la fruibilità degli ambienti abitativi e/o lavorativi.

**Art. 120 - Ventilazione meccanica controllata**

In caso di nuova installazione, sostituzione o riqualificazione di impianti di ventilazione, i nuovi apparecchi devono essere conformi alle normative comunitarie in tema di etichettatura e progettazione ecocompatibile. L'impianto dovrà essere dotato di sistemi di recupero del calore dell'aria in uscita con un'efficienza media stagionale pari almeno al 70%. L'impianto dovrà essere accoppiato ad un impianto fotovoltaico in grado di coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico globale annuo del sistema di ventilazione meccanica, fatto salvo comprovata non fattibilità di natura tecnica e/o architettonica. In tal caso, l'obbligo può essere assolto attraverso la monetizzazione di un importo equivalente alla potenza non installabile che sarà destinato alla realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili e/o interventi di efficientamento energetico presso edifici pubblici. In tal caso, l'importo da riconoscere è il seguente:

$P = K * S$	<b>2000 [€] X <sup>2</sup>ΔP[kW]</b>
-------------	--------------------------------------

**Art. 121 - Impianti di teleriscaldamento**

Nel caso della presenza di reti di teleriscaldamento e/o teleraffrescamento a una distanza inferiore a metri 1.000 dall'edificio oggetto di intervento di nuova costruzione o di ristrutturazione importante di primo livello, ovvero nel caso l'edificio oggetto degli interventi di cui sopra ricada in zona interessata da progetti di teleriscaldamento già approvati e programmati dall'Amministrazione comunale o dal soggetto gestore del servizio, è obbligatorio fornire adeguata dimostrazione dell'analisi tecnico-economica effettuata per l'allacciamento a tali reti e prevedere la predisposizione delle opere murarie e impiantistiche necessarie per il futuro collegamento alle stesse.

<sup>2</sup>ΔP= quota parte di potenza non installabile espressa in kW.

**Art. 122 - Impianti per la climatizzazione estiva**

Tali impianti devono essere realizzati con tutti gli accorgimenti per limitare l'uso della climatizzazione estiva.

L'installazione di impianti di climatizzazione estiva è consentita purché:

- la potenza dell'impianto sia correttamente dimensionata in base a calcolo analitico eseguito da un professionista abilitato in conformità alle norme vigenti;
- nei nuovi edifici, siano valutate anche soluzioni comportanti l'installazione di impianti centralizzati;
- i componenti esterni degli impianti (torri evaporative, condensatori, unità motocondensanti ecc.), non siano visibili dal fronte strada o affacciati su suolo pubblico, siano integrati a livello progettuale e siano facilmente raggiungibili per le operazioni di manutenzione;
- i canali, in caso di impianti centralizzati, e/o i componenti esterni siano contenuti in appositi cavedi e nicchie.

Nel caso di utilizzo di pompe di calore, l'indice di efficienza energetica (EER) dovrà rispettare i seguenti parametri

<b>POMPE DI CALORE ELETTRICHE</b>			
<b>Tipo di pompa di calore</b>	<b>Ambiente esterno [°C]</b>	<b>Ambiente interno [°C]</b>	<b>EER</b>
Aria/aria	Bulbo secco all'entrata: 35 Bulbo umido all'entrata: 24	Bulbo secco all'entrata: 27 Bulbo umido all'entrata: 19	3,4
Aria/acqua Pn Riscaldamento ≤ 35 kW	Bulbo secco all'entrata: 35 Bulbo umido all'entrata: 24	Temperatura entrata:23 Temperatura uscita:18	3,8
Aria/acqua Pn Riscaldamento ≥35 kW	Bulbo secco all'entrata: 35 Bulbo umido all'entrata: 24	Temperatura entrata:23 Temperatura uscita:18	3,2
Salamoia/aria	Temperatura entrata:30 Temperatura uscita:35	Bulbo secco all'entrata: 27 Bulbo umido all'entrata: 19	4,4
Salamoia/acqua	Temperatura entrata:30 Temperatura uscita:35	Temperatura entrata: 23 Temperatura uscita:18	4,4
Acqua/aria	Temperatura entrata:30 Temperatura uscita:35	Bulbo secco all'entrata: 27 Bulbo umido all'entrata: 19	4,4
Acqua/acqua	Temperatura entrata:30 Temperatura uscita:35	Temperatura entrata:23 Temperatura uscita:18	5,1

<b>POMPE DI CALORE A GAS</b>			
<b>Tipo di pompa di calore</b>	<b>Ambiente esterno [°C]</b>	<b>Ambiente interno [°C]</b>	<b>EER</b>
tutte			0,6

#### **Art. 123 - Contabilizzazione e termoregolazione individuale del calore**

Tutti gli impianti termici centralizzati, compresi quelli collegati a reti di teleriscaldamento e/o teleraffrescamento, anche se già esistenti, devono essere dotati di dispositivi per la termoregolazione e la contabilizzazione del calore, fatte salve le esenzioni di cui alla D.G.R. 3965/2015 e s.m.i.

#### **Art. 124 - Riduzione effetto "isola di calore"**

Nel caso d'intervento edilizio di:

- nuova costruzione e/o demolizione con ricostruzione;
  - ristrutturazione edilizia di edifici esistenti coinvolgenti il 100% della superficie disperdente;
  - ristrutturazione edilizia di edifici esistenti aventi superficie utile superiore ai 1000 metri quadrati;
  - ristrutturazione edilizia su una superficie disperdente maggiore del 25% (solo per la parte oggetto d'intervento);
  - ampliamenti volumetrici superiori al 20% del volume esistente (solo per la parte oggetto d'intervento);
  - recupero ai fini abitativi del sottotetto (solo per sostituzione dei serramenti);
  - interventi minori sull'edilizia esistente (solo per sostituzione dei serramenti);
- si consiglia di adottare accorgimenti in grado di limitare l'effetto "isola di calore" attraverso l'utilizzo di

strumenti quali tetti verdi, sistemazione a verde delle aree pertinenziali degli edifici, incremento delle aree drenanti e libere da costruzioni o altri metodi analoghi (bioedilizia) opportunamente documentati.

#### **Art. 125 - Pompe di calore per la climatizzazione invernale**

Nel caso di utilizzo di pompe di calore in modalità riscaldamento, il coefficiente di prestazione (COP) dovrà rispettare i parametri di cui all'allegato I del decreto ministeriale 6 agosto 2009 (tabella 1 - pompe di calore elettriche; tabella 3 - pompe di calore a gas).

#### **Art. 126 - Illuminazione artificiale e impianti elettrici e misure relative all'inquinamento luminoso**

Nella realizzazione di impianti di illuminazione, ovvero nella manutenzione degli stessi, devono essere impiegati sistemi a L.E.D. o tecnologia equivalente, ovvero a minor consumo energetico, in conformità:

- a) alle normative comunitarie in tema di etichettatura ed informazioni uniformi relative ai prodotti nonché in tema di progettazione ecocompatibile;
- b) a quanto prescritto dalle specifiche normative in materia igienico-sanitaria.

Gli impianti luminosi delle aree esterne (itinerari ciclopeditoni, urbanizzazioni ecc.) conformemente a quanto previsto dalle disposizioni del Codice della Strada, devono rispettare le indicazioni della vigente normativa (legge regionale 5 ottobre 2015, n. 31) in materia di emissioni luminose verso la volta celeste (contenimento dell'inquinamento luminoso verso la volta celeste) per il contenimento dell'inquinamento luminoso e per il rispetto delle esigenze di tutela della biodiversità e dei diversi equilibri biologici evitando l'utilizzo di sorgenti luminose con l'elevato contenuto di luce blu

La redazione dei progetti illuminotecnici e più in generale gli impianti elettrici installati devono presentare tutti gli accorgimenti necessari atti a ridurre i consumi elettrici al minimo e a evitare il disturbo della fauna selvatica (insetti, uccelli, piccoli mammiferi e rettili) e della flora quali:

- l'utilizzo di illuminazione adattiva e interruttori a presenza e temporizzati, al fine di spegnere le luci o diminuire sostanzialmente il flusso luminoso quando non ci siano utilizzatori a trarne vantaggio
- l'illuminazione notturna delle sole aree che necessitano di essere illuminate, regolando al minimo indispensabile i livelli di illuminazione, disponendo correttamente i punti luce necessari in modo da ridurre il numero degli stessi.

#### **Art. 127 - Coperture, canali di gronda e pluviali**

Tutte le coperture dei fabbricati devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso spazi privati o cortili e altri spazi anche coperti, di canali di raccolta sufficientemente ampi per ricevere e condurre le acque meteoriche ai tubi di scarico.

I condotti delle acque dei tetti devono essere indipendenti e in numero sufficiente e da applicarsi, preferibilmente, ai muri perimetrali.

Nel caso di condotte di scarico interno, queste devono essere facilmente ispezionabili e riparabili. Le tubazioni non devono avere né aperture né interruzioni di sorta nel loro percorso.

Le giunture dei tubi devono essere a perfetta tenuta.

Le condotte pluviali devono essere convogliate in idonei recapiti.

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

#### **Art. 128 - Cortili e cavedi**

Si definisce cortile l'area scoperta compresa fra corpi di fabbrica e/o aree verdi e/o tra spazi pubblici, destinata al passaggio delle persone, a dar luce ed aria agli ambienti interni dei fabbricati. Si definisce cavedio l'area scoperta interamente delimitata da fabbricati.

La costruzione o creazione di cavedi è ammessa, esclusivamente per la diretta aeroilluminazione di bagni e disimpegno, soltanto in caso di adattamento di vecchi edifici.

I cavedi, in rapporto alla loro altezza, devono essere così dimensionati:

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

La superficie minima sopra considerata deve essere libera da proiezioni orizzontali.

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

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

È vietato installare sulle pareti dei cavedi scarichi a parete o impianti che producano emissioni di aria calda ed ogni altro effluente (ad es. impianti di climatizzazione, scarico di odori di cottura) che possano inficiare la funzione di ventilazione dei locali che si affacciano sul cavedio.

I cavedi devono avere pareti in tinte chiare. Cavedi e cortili devono avere pavimentazione antisdrucchiolo, impermeabile e devono essere muniti di scarico delle acque piovane realizzato in modo da evitare ristagni di acqua. È vietato versare in detto scarico acque o materiale di rifiuto delle unità immobiliari.

È vietata qualsiasi opera edilizia per effetto della quale risultino peggiorate le condizioni igieniche dei cortili e cavedi esistenti.

Nei cortili e nei cavedi deve essere consentito il parcheggio in sicurezza delle biciclette di chi abita o lavora negli edifici da esso accessibili.

Nel caso in cui venisse prevista la demolizione e sostituzione di muri di confine, è favorito l'inserimento del verde quale forma di delimitazione delle proprietà.

Nel caso si attuasse un intervento di manutenzione straordinaria degli spazi adibiti a cortile o cavedio, dovrà essere garantita una progettazione unitaria degli stessi al fine di garantirne il decoro e l'armonico inserimento architettonico.

#### **Art. 129 - Materiale da costruzione a basso impatto ambientale**

Ai fini della migliore sostenibilità ambientale in campo edile e con l'intento di perseguire un minore impatto ambientale in fase di realizzazione dell'opera, si prevede il rispetto di tutti i requisiti di seguito elencati:

- a) il 50% dei materiali per sottofondi e rilevati impiegati devono avere origine da materiali inerti riciclati;
- b) 15% dei materiali da costruzione impiegati devono avere certificazione di qualità ambientale (ISO 14000, EMAS, Ecolabel o equivalenti).

Il rispetto di quanto sopra va attestato mediante autocertificazione da allegare alla comunicazione d'inizio lavori.

#### **Art. 130 - Materiali per la costruzione di edifici adibiti ad attività produttive e depositi**

I materiali per la costruzione di edifici adibiti ad attività produttive e depositi, in particolare i pavimenti ed i rivestimenti, devono essere adatti all'attività svolta nell'edificio o ai beni depositati, così da risultare durevoli, facilmente lavabili e da consentire una rapida rimozione di eventuali scorie o immondizie.

In caso di attività rumorose, devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare la trasmissione all'esterno di fenomeni acustici di disturbo, in particolare: isolamento delle pareti, chiusura delle aperture, insonorizzazione dei macchinari, loro posizionamento su pavimenti galleggianti o altro.

#### **Art. 131 - Riuso dei materiali di costruzione**

Nelle costruzioni è vietato il reimpiego di materiali deteriorati, inquinati, malsani o comunque non idonei dal punto di vista igienico sanitario.

È altresì vietato, per le colmate, l'uso di terra o altri materiali di risulta che siano inquinati.

I materiali impiegati per la realizzazione delle costruzioni, oltre ai requisiti di resistenza meccanica e stabilità devono soddisfare i seguenti requisiti essenziali:

- a) sicurezza in caso d'incendio,
- b) non emanare o provocare gas tossici, radiazioni o particelle pericolose o dannose per la salute.

Per i materiali che rientrano nelle tipologie previste dal decreto del Presidente della Repubblica 21 aprile 1993, n. 246, attuativo della Direttiva CEE 89/106 del 21 dicembre 1988, si ritiene comprovato il rispetto dei requisiti di cui al comma precedente.

#### **Art. 132 - Definizione di canna di ventilazione, fumaria e allontanamento dei prodotti della combustione**

Tutti gli impianti a focolare devono essere collegati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di

evacuazione dei prodotti della combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta dalla regolamentazione tecnica vigente. In particolare le bocche delle canne fumarie devono risultare più alte di cm. 40 rispetto alla falda nel caso di tetti chiusi; negli altri casi e comunque quando vi siano ostacoli o altre strutture distanti meno di m. 8,00, le bocche delle canne fumarie devono risultare più alte di cm. 40 del colmo del tetto sul quale è posizionato il camino.

Qualora lo sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta non sia fattibile è possibile adottare soluzioni alternative a quanto sopra prescritto nei seguenti casi:

- a) si procede, anche nell'ambito di una riqualificazione energetica dell'impianto termico, alla sostituzione di generatori di calore individuali che risultano installati in data antecedente al 31/08/13, con scarico a parete o in canna collettiva ramificata;
- b) l'adempimento dell'obbligo di sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta risulta incompatibile con norme di tutela degli edifici oggetto dell'intervento;
- c) il progettista attesta e assevera l'impossibilità tecnica a realizzare lo sbocco sopra il colmo del tetto alla quota prescritta;
- d) si procede alle ristrutturazioni di impianti termici individuali già esistenti (intese come gli interventi rivolti a trasformare l'impianto termico mediante un insieme sistematico di opere che comportino la modifica sostanziale sia dei sistemi di produzione che di distribuzione del calore), siti in stabili plurifamiliari, qualora nella versione iniziale non dispongano già di camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione con sbocco sopra il tetto dell'edificio, funzionali e idonei o comunque adeguabili all'applicazione di apparecchi a condensazione;
- e) vengono installati uno o più generatori ibridi compatti, composti almeno da una caldaia a condensazione a gas e da una pompa di calore e dotati di specifica certificazione di prodotto.

Al fine di poter attuare le soluzioni alternative sopra previste è obbligatorio:

- nei casi di cui alla lettera a), installare generatori di calore a gas a camera stagna il cui rendimento sia superiore a quello previsto dalla normativa vigente in materia;
- nei casi di cui alle lettere b), c), e d), installare generatori di calore a gas a condensazione i cui prodotti della combustione abbiano emissioni medie ponderate di ossidi di azoto non superiori a 70 mg/kWh, misurate secondo le norme di prodotto vigenti;
- nel caso di cui alla lettera e), installare generatori di calore a gas a condensazione i cui prodotti della combustione abbiano emissioni medie ponderate di ossidi di azoto non superiori a 70 mg/kWh, misurate secondo le norme di prodotto vigenti, e pompe di calore il cui rendimento sia superiore a quello previsto dalla normativa vigente in materia;
- in tutti i casi, posizionare i terminali di scarico in conformità alla vigente norma tecnica UNI7129 e successive modifiche e integrazioni.

La sussistenza delle condizioni per la valutazione delle soluzioni alternative di cui sopra e l'impossibilità tecnica di realizzare lo sbocco sopra il colmo del tetto alla quota prescritta devono trovare in ogni caso riscontro in una relazione tecnica asseverata da un professionista abilitato che ne attesti l'idoneità e la conformità alle disposizioni vigenti in materia.

È fatta salva la possibilità di acquisire il parere sulle condizioni igienico-sanitarie di cui all'Art. 3 - Casi di non applicabilità.

I forni a legna devono essere collegati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio, con la specifica che le bocche delle canne fumarie devono risultare più alte di cm.40 del colmo del tetto sul quale è posizionata la bocca della canna fumaria.

I forni a legna installati dalla data di approvazione del presente regolamento ed asserviti alle attività di somministrazione dei cibi (a titolo esemplificativo pizzerie, griglierie) devono essere dotati di idonei sistemi di abbattimento delle emissioni inquinanti, con particolare riferimento al parametro "polveri", comprensivi di punti di prelievo per l'effettuazione dei campionamenti in conformità alle normative tecniche di riferimento.

Relativamente ai forni a legna esistenti ovvero già installati alla data di approvazione del presente regolamento, gli stessi dovranno essere adeguati a quanto sopra indicato entro e non oltre il 31 dicembre 2021.

### **Art. 133 - Definizione di canna di esalazione e allontanamento di odori, vapori o fumi prodotti dalla cottura**

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

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

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

Sono vietati altri accorgimenti tecnici (autofiltranti, ecc.) che non prevedano l'allontanamento all'esterno di tali prodotti, fatto salvo il caso di riattamento di edifici esistenti in cui motivate esigenze tecniche suggeriscano soluzioni alternative ai sensi del precedente Art. 3 - Casi di non applicabilità.

### **Art. 134 - Aspiratori meccanici-ventole: modalità di installazione e divieti**

È vietato l'utilizzo di aspiratori meccanici che convogliano le esalazioni, quando nel locale siano installati più apparecchi a combustione o vi siano aperture di condotti secondari di canne collettive non sigillate.

È vietata l'installazione di aspiratori meccanici nei condotti principali delle canne collettive.

La possibilità di installare aspiratori meccanici verso l'esterno (ventola) è consentita solo nelle civili abitazioni esistenti quando vi sia la comprovata impossibilità di installare un'idonea cappa collegata ad una canna di esalazione, dimostrata tramite una relazione tecnica asseverata di un professionista abilitato.

### **Art. 135 - Spazi di sosta e depositi per biciclette**

Gli edifici con destinazione d'uso residenziale di nuova costruzione o oggetto di intervento comportante demolizione con ricostruzione nonché di ristrutturazione globale, composti da più di 4 unità immobiliari devono essere dotati di spazi comuni attrezzati per il deposito di biciclette. Tali locali, che dovranno essere preferibilmente posti nei piani interrati e/o terra e in ogni caso dovranno essere coperti, dovranno prevedere almeno 2 posti biciclette per ogni unità immobiliare.

Gli edifici con destinazione d'uso non residenziale di nuova costruzione o oggetto di intervento comportante demolizione con ricostruzione nonché di ristrutturazione globale dovranno prevedere spazi comuni attrezzati per il deposito di biciclette coperti nella misura minima di 1 posto bici/250 mq di superficie lorda con un minimo di 4 posti biciclette.

Al fine di incentivare l'utilizzo dei percorsi ciclabili presenti sul territorio e valorizzarne la funzione connettiva, nell'ambito della progettazione dell'arredo urbano, delle aree destinate alla sosta e degli edifici pubblici e delle relative pertinenze, dovrà essere posta particolare attenzione alla individuazione di spazi comuni e attrezzati per il deposito delle biciclette in particolare ove risulti assidua e costante la presenza di utenti in relazione alle funzioni insediate.

## **TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO**

### **Art. 136 - Controllo a campione delle C.I.L.A. e S.C.I.A. di cui agli artt. 22 e 24 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380**

Il dirigente competente in materia di edilizia privata può emanare apposito provvedimento, da pubblicare sul sito istituzionale nella sezione trasparenza, con il quale disporre il controllo a campione delle C.I.L.A. di cui all'art. 6 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e della S.C.I.A. di cui agli artt. 22 e 24 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. Il provvedimento stesso stabilisce, anche in modo diversificato per le C.I.L.A. e le S.C.I.A., la percentuale di titoli che verranno sottoposti a controllo, la frequenza dei controlli e le modalità di estrazione delle C.I.L.A. e delle S.C.I.A. da sottoporre a controllo.

### **Art. 137 - Controlli di fine lavori**

Le opere devono essere realizzate nella loro compiutezza ed integrità, ivi comprese le finiture e le eventuali sistemazioni esterne, ove previste. Nel caso l'ufficio preposto al controllo, a seguito di comunicazione di fine lavori, verifichi che l'intervento non è ultimato, lo stesso ne dà comunicazione al dirigente competente, il quale sospende i lavori fino all'ottenimento di nuovi titoli abilitativi per il completamento della parte restante.

### **Art. 138 - Gli accertamenti**

I competenti Uffici comunali possono provvedere agli accertamenti necessari per l'applicazione e il rispetto del presente regolamento.

Qualora sussista il necessario concorrente interesse pubblico o si sia in presenza di presunta violazione di norme edilizie o urbanistiche, le operazioni di accertamento possono altresì essere svolte su richiesta del soggetto interessato, ancorché privato.

Nessun accertamento può essere invece effettuato in ordine a situazioni attinenti interessi di natura meramente privatistica e, comunque, non rilevanti dal punto di vista della sicurezza pubblica, del decoro urbano, dell'igiene pubblica o di altri profili di interesse pubblico.

Le operazioni di accertamento sono descritte in apposito verbale sottoscritto dal redattore e da quanti hanno partecipato alle operazioni medesime

### **Art. 139 - Sanzioni per violazioni di norme del presente regolamento**

Le violazioni delle norme del presente regolamento che non si convertano in comportamenti sanzionati dal Testo Unico sull'Edilizia o da altre leggi, sono soggette alla sanzione pecuniaria di importo non superiore ad euro 500,00.

## **TITOLO V - NORME TRANSITORIE**

### **Art. 140 - Abrogazione di norme preesistenti**

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

### **Art. 141 - Adeguamento del Regolamento Edilizio**

Le disposizioni del presente Regolamento Edilizio si considerano automaticamente abrogate e/o sostituite dalle norme statali e/o regionali, approvate successivamente all'entrata in vigore dello stesso, che intervengano sulle tematiche regolate.

### **Art. 142 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio**

Il presente regolamento si applica alle domande di permesso di costruire, ai titoli abilitativi edilizi ed alle comunicazioni presentate dal momento di entrata in vigore delle singole disposizioni ivi contenute.